



KİRA BEYANI BAŞLIYOR

2022 yılında konut veya iş yerinden kira alan kişilerin kira beyannamelerini 31 Mart'a kadar vermeleri gerekiyor. Afet bölgesi ilan edilen 11 il ve Sivas'ın Gürün ilçesinde ise verilmesi gereken beyanname ve bildirimler 15 Ağustos'a kadar, vergi ödeme süreleri de 31 Ağustos'a kadar uzatıldı.

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ve Elbistan ilçelerinde meydana gelen depremlerde can kaybı maalesef her geçen gün artıyor. Depremden etkilenen yerlerde arama kurtarma çalışmalarının ardından enkaz kaldırma çalışmaları sürüyor. Biz de depremde yaşamını yitirenlere Allah'tan rahmet, yaralılara acil şifalar diliyoruz.

Maliye Bakanlığı, depremin hemen ardından, depremin etkilediği 10 ilde (Kahramanmaraş, Hatay, Osmaniye, Adiyaman, Diyarbakır, Şanlıurfa, Gaziantep, Kilis, Adana ve Malatya) mücbir sebep hali ilan etti. Ardından Elazığ ili ve Sivas'ın Gürün ilçesi de mücbir sebep kapsamına alındı. Bu 11 il ve Gürün'de deprem tarihinden itibaren verilmesi gereken beyanname ve bildirimler 15 Ağustos'a kadar, vergi ödeme süreleri de 31 Ağustos'a kadar uzatılmış oldu.

Mücbir sebebin diğer illere bir etkisi olmadığından 2022 yılında konut veya iş yerinden kira alan kişilerin kira beyannamelerini mart ayının birinden başlamak üzere 31 Mart'a kadar vermeleri gerekiyor. Her yıl olduğu gibi bu yıl da çok kişiyi yakından ilgilendiren kira vergisi hakkında akla takılan sorular ile yanıtlarını sizler için derledik.

1. Kiraların banka aracılığıyla tahsil edilmesi zorunlu mu?

İş yeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kira tahsilat ve ödemelerinin, banka veya PTT aracılığıyla yapılması gerekiyor. Konut kiralalarında ise bu zorunluluk her bir konut için 500 TL ve üzerindeki ödeme ve tahsilatlar için geçerli. Buna göre iş yeri kirasının her halükârda, konut kirasının ise 500 TL ve fazla olması durumunda banka aracılığıyla tahsil edilmesi gerekiyor.

2. Günlük veya haftalık kiralamalar yapılıyor. Burada kiralar 500 TL'nin altında olabilir. Bu durumda da bankadan tahsilat zorunlu mu?

Konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenler için 500 TL sınır söz konusu değil. Bu şekilde kiraya verenlerin, kaç lira olursa olsun tüm kiraları banka veya PTT aracılığıyla tahsil etmeleri gerekiyor.

3. Banka aracılığıyla ödeme ve tahsilat zorunluluğuna uymamanın cezası nedir?

Tespit edildiğinde hem kiracıya hem de mal sahibine ayrı ayrı ceza kesilir. Cezanın tutarı ise mükellefiyet türüne

göre değişiyor. Kirayı tahsil eden gerçek kişi açısından bakarsak ceza, 2022 yılında her bir tahsilat için 880 TL'den (2023 yılında bin 900 TL) az olmamak üzere tahsil edilen tutarın yüzde 5'i olarak hesaplanıyor. Bu zorunluluğa uymadığınız durumda, aldığınız kiraya yakın veya belki de üzerinde bir ceza ödemek zorunda kalabilirsiniz, dikkat!

4. Kiracım 2022 yılında sadece yedi aylık kira ödedi, son beş aylığını ödemedi. Tahsil etmediğim kirayı da beyan edecek miyim?

Kira gelirlerinin beyanında "tahsilat esas" geçerli olduğundan, mart sonuna kadar sadece, tahsil ettiğiniz yedi aylık kira bedeli (istisnayı aşılırsa) için beyanname vermeniz gerekiyor. Kalan beş aylık kira bedelini ise ileride tahsil edebilirsiniz, tahsil ettiğiniz yılın beyannamesine dahil edeceksiniz.

5. Evimi 2022/Nisan ayında kiraya verdim ve 1 yıllık kirayı peşin tahsil ettim. Hepsini bu yıl mı beyan etmeliyim?

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralar ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak kabul ediliyor. Buna göre peşin tahsil edilen kiranın 2022/Nisan-Aralık dönemine isabet eden kısmını bu mart ayında, 2023/Ocak-Mart dönemine ilişkin peşin aldığınız kira ile 2023 yılının geri kalanına ilişkin tahsil edeceğiniz kiraların toplamını ise seneye mart ayında beyan etmeniz gerekiyor.

6. Konut kirasında bir istisna tutar yok mu? Kaç TL olursa olsun beyan edilmesi mi gerekiyor?

Sadece konut kiraları için bir istisna uygulaması söz konusu. İstisna tutar her yıl yeniden belirleniyor. 2022 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu tutar yıllık 9 bin 500 TL. Buna göre, konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2022 yılında 9 bin 500 TL'den daha az kira alındıysa beyanname vermeye gerek yok. Yıllık kira, bu tutarı aşılırsa aşan kısmın gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekiyor.

7. Birden fazla konuttan kira gelirim var. Her birine ayrı ayrı bu istisnayı uygulayabilir miyim?

Maalesef, birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değil. Bu durumda olan kişiler, kiraya verdikleri tüm konutlardan elde ettikleri kiraların toplamını

beyan ederken, 9 bin 500 TL'lik istisnayı sadece bir kez, konut kiralarnın toplam bedelinden düşebiliyorlar.

8. Eşimle ortak olan daireyi kiraya verdik. Her birimiz ayrı ayrı bu istisnadan yararlanabilir miyiz?

Aynı konuta, eşler de dahil olmak üzere birden fazla kişinin sahip olması durumunda, kira alan her ortak ayrı ayrı beyanname vereceğinden 9 bin 500 TL'lik istisnadan da ayrı ayrı yararlanabilirler.

9. Evi 2022/Ekim ayında, aylık 3 bin TL'den kiraya verdim. İstisnanın tamamından yararlanabilir miyim yoksa oranlama mı yapmam gerekiyor?

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o takvim yılında elde edilen kira tutarından istisnanın tamamı (2022 yılı için 9 bin 500 TL) düşülebilir. İstisna tutarını oranlamana gerek yok. Buna göre söz konusu konuttan 2022 yılında tahsil ettiğiniz 9 bin (3.000 x 3) TL'lik kira, istisna tutarın altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermenize gerek yok.

10. İstisnadan herkes yararlanabiliyor mu?

Sadece konut kira gelirleri için geçerli olan ve 2022 yılında 9 bin 500 TL olarak uygulanan istisnadan aşağıda sayılan mükellefler yararlanıyorlar:

a. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,

b. İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,

c. İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, emekli ikramiyesi, faiz gelirleri, menkul kıymetlerden elde edilen gelirler, gayrimenkul satışından sağlanan kazançlar vb.) gayri safi tutarları toplamı 250 bin TL'yi aşanlar.

11. İş yeri kira gelirlerinde kaynakta kesilen verginin oranı nedir?

Gerçek kişilerin iş yeri olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat (vergi kesintisi, stopaj) kapsamındadır. Bu vergiyi, kirayı öderken kiracılar kesiyorlar. Tevkifatın oranı yüzde 20 olarak uygulanıyor.

12. Kaynakta vergi kesilen iş yeri kira gelirlerinin ayrıca beyan edilmesi de gerekiyor mu?

Bu sorunun cevabı, iş yeri kirasının beyan sınırını aşmadığına göre değişiyor. Buna göre 2022 yılında elde edilen ve tevkifata tabi tutulmuş olan brüt kira geliri top-

lamı 70 bin TL'den (beyan sınırı) azsa beyan edilmiyor. Ama iş yeri kira geliri bu tutarı aşarsa tamamının beyan edilmesi gerekiyor. 70 bin TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırma yaparken brüt iş yeri kira gelirine, varsa istisna düşüktükten sonra kalan konut kiralarnı ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının eklenmesi gerektiğini hatırlatmakta fayda var. Gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda beyanname hesaplanan gelir vergisinden, yıl içerisinde kiracı tarafından kesilmiş olan vergiler mahsup edilebiliyor.

13. Gayrimenkulümü, basit usuldeki bir esnafa iş yeri olarak kiraya verdim. Kirayı öderken vergi kesintisi yapmıyor. Beyanname vermem gerekir mi?

Kazancı basit usulde tespit edilen esnafa iş yeri olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapılmıyor. Tevkifata tabi olmayan bu tür gelirler için 3 bin 800 TL'lik bir sınır söz konusu. Buna göre 2022 yılında tahsil edilen (tevkifata tabi olmayan) iş yeri kira geliri, 3 bin 800 TL'den azsa beyan edilmeyecek. Kira gelirlerinin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekiyor.

14. Kira gelirinden düşülebilecek giderlere ilişkin iki farklı yöntem varmış. Bunlar neler ve hangisini istersem seçebiliyor muyum?

Giderler için yasa "götürü gider" ve "gerçek gider" olmak üzere iki farklı yöntem belirlenmiş durumda. Mükellefler her iki yönteme göre ödenmesi gereken vergi tutarını hesaplayarak,

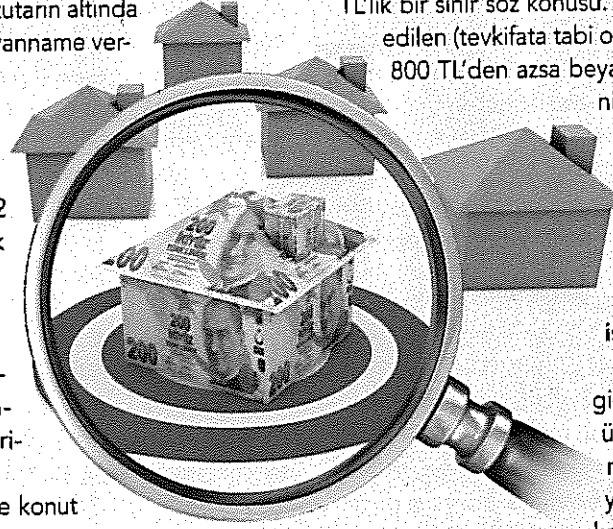
kendileri için daha avantajlı olan yöntemi seçebiliyorlar. Ancak götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda, iki yıl geçmedikçe gerçek gider usulüne dönüşemediğini hatırlatmak isteriz.

15. En kolay yöntem götürü gider diyorlar. Nasıl uygulanıyor?

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi kullanılıyor. Çünkü basit olanı bu. Kira gelirlerini beyan ederken, gelirin yüzde 15'i hiçbir belgeye ihtiyaç duyulmadan gider olarak düşülebiliyor.

İstisnadan (konut kira gelirlerinde 2022 yılı için 9 bin 500 TL) yararlanma hakkı olan mükellefler, yıllık kira tutarından önce istisnayı düşüp kalan tutar üzerinden de yüzde 15 oranında götürü gider indirebilirler.

Örneğin kiraya verdiği bir konuttan 2022 yılında 30 bin TL kira alan bir kişi beyanname üzerinde; önce bu tutardan 9 bin 500 TL'lik istisnayı düşecek, kalan 20 bin 500 TL ise yüzde 15 oranına göre hesapladığı 3 bin 75 TL'lik götürü



VERGİDE GÜNDEM

gideri indirebilecektir. Bundan sonra kalan 17 bin 425 TL üzerinden yüzde 15 oranına göre hesapladığı 2 bin 613 TL 75 kuruşluk gelir vergisini de iki taksitte ödeyebilecektir.

İstisnadan yararlanamayan mükellefler ise direkt olarak aldıkları yıllık kiranın yüzde 15'ini düşüp kalan tutar üzerinden gelir vergisi ödeyecekler.

16. Gerçek gider yöntemi nedir? Daha avantajlı olduğu söyleniyor. Doğru mu?

Kira gelirinden, gelir vergisi yasasında sayılan (Md. 74) ve belgeye dayandırılması gereken giderlerin indirilebildiği bir yöntemdir. Kiraya verdikleri eve boya, badana, tamir, bakım gibi masraf yapan mükelleflerin yanında; özellikle krediyle alıp kiraya verdiği gayrimenkulü için kredi taksiti ödemeye devam eden kişiler ile evini kiraya verip kendi de kirada oturanlar için gerçek giderin genellikle götürü gidere oranla daha avantajlı olduğunu söyleyebiliriz.

Ancak konut kira gelirlerinin 9 bin 500 TL üzerinden vergi hesaplanmadığı için giderlerin de bu tutara isabet eden kısmının indirimine izin verilmiyor. Bu nedenle öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranı bulunmalı, bu oranla gerçek gider tutarı çarpılmak suretiyle beyannameye indirilebilecek gider tutarına ulaşılmalıdır.

17. Hem kira alıyorum hem de kendim kirada oturuyorum. Ödediğim kirayı aldığım kiradan düşebilir miyim?

Gerçek gider yöntemi seçilmişse düşülebilir. Ama sadece kiraya verilen konutlar için geçerli olduğu unutulmamalı. Buna göre sahibi oldukları konutları kiraya verenler, elde ettikleri kira gelirinden, kira ile oturdukları konuta ödedikleri kira bedelini düşebiliyorlar. Ancak bu giderin, kira gelirini aşması durumunda aşan kısmın diğer gelirlerden indirilmesi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değil.

18. Kiraya verdiğim gayrimenkulü kredi ile almıştım. Ödediğim kredi faizlerini kira gelirinden düşebilir miyim?

Gerçek gider usulünü seçmiş olan mükellefler, kredi ile aldıkları gayrimenkulü (konut veya iş yeri) kiraya verdiklerinde, ödedikleri kredi faizlerini kira gelirinden düşebilirler. Hatta kredi faizleri kira gelirinden fazlaysa, bu tutar gider fazlası olarak da kabul ediliyor. Yani kira gelirinden indirilemeyen bir kısım varsa beyan edilen diğer gelirlerden düşülebilir ya da gelecek yıllara devredilebilir.

19. Yeni alınıp kiraya verilen konutlarla ilgili bir avantaj var mı? Nedir?

Bu avantaj sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için geçerli. Kiraya verilen bu konutun alış bedelinin yüzde 5'i, alındığı yıldan itibaren beş yıl süreyle o konuttan alınan kira gelirinden düşülebilir. Ancak bu şekilde hesaplanan giderin elde edilen kira gelirini aşması durumunda, aşan kısmın diğer gelirlerden indirimi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değil.

20. Gerçek gider usulünü seçersem bunlardan başka hangi giderleri düşebilirim?

Kiraya verilen gayrimenkulle ilgili olmak şartıyla aşağıdaki giderler de kira gelirinden düşülebilir:

- Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Yönetim giderleri,
- Sigorta giderleri ile ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyeler,

• Isı yalıtımı (mantolama) ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar,

- Amortismanlar (% 2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.

21. Vergi dairesine gitmeden beyanname verilebilir mi?

Evet. Hatta ilk defa beyanname verecek olanlar dahi vergi dairesine hiç gitmeden bütün işlemlerini internet aracılığıyla yapabilirler. Bunun için Gelir İdaresi Başkanlığının internet sitesinde (<https://www.gib.gov.tr/>) yer alan "Hazır Beyan Sistemi" kullanılıyor.

Bu sistemde; kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin bilgiler, 2022 yılında tahsil edilen kira tutarları yazılarak, gider yöntemi (götürü-gerçek) seçiliyor. Gerçek gider seçildiyse tek tek giderlerin yazılması isteniyor. Bütün bilgiler girilip beyanname son haline getirildikten sonra onaylanıyor ve tahakkuk fişi de çıkınca beyan işi tamamlanmış oluyor.

22. Beyannameyi ne zamana kadar vermeliyim?

2022 yılı kira gelirlerine ilişkin beyanname, 31 Mart Cuma günü mesai sonuna kadar verilebilir. Hazır beyan sistemini kullananlar ise gece yarısına kadar beyanname-lerini verebilirler. Ama son günü beklemeye gerek yok. Çıkabilecek aksaklıklar düşünülerek 1 Mart'tan itibaren gecikmeden beyanname verilirse daha iyi olur.

23. Hesaplanan vergi nereye, kaç taksitte ödeniyor?

Beyanamenin erken verilmesi verginin de erken ödenmesi anlamına gelmiyor. Vergi iki taksitte; ilki 31 Mart'a, ikincisi de 31 Temmuz'a kadar ödenebilir. Taksitlerin nakit olarak vergi dairesine, interaktif vergi dairesi üzerinden kredi kartıyla ya da anlaşmalı bankalar (kamu bankaları) aracılığıyla hesaptan ödenmesi mümkün.

24. Yukarıda yer alan istisna ve beyan sınırı tutarlarında artış nasıl hesaplanıyor, 2023 gelirleri için kaç TL olarak uygulanacaklar?

Vergi uygulamasında bu tutarların her yıl yeniden değerlendirilmesinde artış olduğunu söyleyebiliriz. 2022 yılı yeniden değerlendirilme oranı (yüzde 122,93) dikkate alındığında konut kiralari için geçerli olan istisna tutarı 2023 yılı gelirleri için 21 bin TL oluyor. İş yeri kira gelirleri için geçerli olan beyan sınırı ise 2023 gelirleri için 150 bin TL (gelir vergisi tarifelinin 2. dilimi) olarak uygulanacak.