

Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi

9
1
0
2



EY

Building a better
working world

İçindekiler

Sayfa no

I. Mükellefiyet	3
A. Tam mükellef gerçek kişiler	3
B. Dar mükellef gerçek kişiler	3
II. Gayrimenkul sermaye iradının (Kira gelirleri) tanımı ve kapsamı	4
A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar	4
B. Gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilen bazı gelirler	4
C. Kira gelirlerinde KDV uygulaması	5
D. Kurumların elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi	5
E. Dar mükelleflerin elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi	5
III. Gayrisafi hasılatla dahil olan unsurlar ve elde etme	6
A. Gayrisafi hasılat ve kiranın tahsil edilmesi	6
B. Geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralar	6
C. Peşin tahsil edilen kiralar	6
D. Döviz cinsinden tahsil edilen kiralar	6
E. Aynı olarak tahsil edilen kiralar	6
F. Kiranın banka aracılığıyla ödeme zorunluluğu	7
IV. Kira gelirlerinde tevkifat (vergi kesintisi) uygulaması	8
A. Tevkifata tabi kira ödemeleri	8
B. Tevkifat yapmak zorunda olanlar	8
C. Tevkifat oranı	9
D. Emsal kira bedeli esas kapsamında tevkifat uygulaması	9
E. Peşin kira ödemelerinde tevkifat uygulaması	9
F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması	9
G. Gelir vergisi tevkifatının beyan ve ödeme süreleri	10
H. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk	10
V. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları	11
A. İstisna ve beyan sınırı arasındaki farklar	11
B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması	11
C. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı uygulaması	12
VI. Kira gelirinden indirilebilecek giderler	14
A. Götürü gider yöntemi	14
B. Gerçek gider yöntemi	15
VII. Emsal kira bedeli uygulaması	19
VIII. Kira gelirleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin beyanı ve ödenmesi. 20	
A. Beyannamenin verilme zamanı	20
B. Beyannamenin verileceği vergi dairesi	20
C. Beyannamenin verilme şekli	20
D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler	21
E. Gelir vergisi oranı	21
F. Verginin ödeme zamanı	22
G. Verginin ödenebileceği yerler	22
H. Verginin zamanında ödenmemesinin sonuçları	22
I. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar	22
J. Cezalı tarhiyatlar karşısında mükelleflerin müracaat yolları	22
K. Zamanaşımı	22
IX. Kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin özet açıklama ve örnekler... 23	
A. Konut kira gelirlerinin beyanı	23
B. İşyeri kira gelirlerinin beyanı	24
C. Konut ve işyerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanı	26
D. Kira geliri ve menkul sermaye iradının beyanı	27
E. Özel okul ücreti ve sağlık sigorta primlerinin beyannameye indirimi	28
X. Pratik bilgiler - 2019	30

Sunuş

Vergileme sistemimizde, gerçek kişilerin vergiye tabi gelirlerinden biri de gayrimenkul sermaye iradı ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler olarak tanımlanmış ve yine aynı Kanun'da belirtilen koşullarla beyana ve vergiye tabi kılınmıştır.

Bu koşullara uyan kira gelirlerinin, elde edildiği yılı izleyen yılın mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Konusunda uzman personelimiz tarafından hazırlanan "Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2019" adlı bu Rehber'de; gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakla birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "işyeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin, bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esasları hakkında açıklamalarda bulunulmuştur. Ayrıca daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.

"Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2019" adlı bu Rehber'in, 2019 yılında konut veya işyerinden kira geliri elde eden gerçek kişilerin karşı karşıya oldukları güçlükleri aşmalarında kendilerine yardımcı olmasını ümit ediyoruz.

Saygılarımızla,
EY Türkiye

"Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2019" adlı Rehber'imiz gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve **13 Ocak 2020** tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak EY uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Vergi mevzuatımızın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.





I.

Mükellefiyet

A. Tam mükellef gerçek kişiler

Türkiye'de yerleşmiş olan veya yerleşmiş sayılan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından "tam mükellef" kabul edilmektedir. Bu kişiler, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

- ▶ İkametgahı Türkiye'de bulunanlar ve
- ▶ Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez),

Türkiye'de yerleşmiş sayılır.

Öte yandan, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları da tam mükellef olarak vergilendirilirler.

Belli ve geçici bir görev veya iş için Türkiye'ye gelenler, Türkiye'de altı aydan fazla kalsalar dahi Türkiye'de yerleşmiş sayılmazlar.

B. Dar mükellef gerçek kişiler

Türkiye'de yerleşmiş olmayan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından "dar mükellef" kabul edilmektedir. Bu kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Yurt dışında çalışma ve oturma izni olan Türk vatandaşları da vergi uygulamaları bakımından "dar mükellef" olarak kabul edilmektedirler.

Dar mükellef gerçek kişilerin gelirlerinin tamamının Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan ibaret olması durumunda, bu gelirler için beyanname verilmez.

II.

Gayrimenkul sermaye iradının (Kira gelirleri) tanımı ve kapsamı

A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar

Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin vergiye tabi olabilecek gelir ve kazançları 7 başlık halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, ilgili Kanun'un 70. maddesinde sayılan mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden sağlanan gelirleri ifade eder. Söz konusu maddede sayılan mal ve haklar aşağıda sıralanmıştır:

- ▶ Arazi ve bina gibi gayrimenkuller,
- ▶ Gemi ve gemi payları,
- ▶ Motorlu nakil ve cer vasıtaları,
- ▶ Maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatları,
- ▶ Voli mahalleri ve dalyanlar,
- ▶ Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilimum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- ▶ Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar (irtifak, intifa ve kaynaklardan yararlanma hakkı gibi),
- ▶ Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan, sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı,
- ▶ Telif hakları.

Yukarıdaki mal ve hakların sadece sahipleri tarafından değil, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır. Hatta bu mal ve hakların kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

Örneğin; komşusunun bahçesinin bir bölümü üzerinde adına irtifak hakkı tesis edilen kişinin, bu yeri üçüncü bir kişiye kiralaması halinde, buradan sağlanacak kira geliri, irtifak hakkı

sahibine ait olacaktır ve mükellefiyetle ilgili ödevler onun tarafından yerine getirilecektir.

Aynı şekilde, eşlerden biri adına tapuda kayıtlı bulunan bir gayrimenkul üzerine diğer eş adına intifa hakkı tesis edildiği durumda, adına intifa hakkı tesis edilen tarafından bu gayrimenkulün kiralanması halinde, gayrimenkul sermaye iradı mükellefiyeti, gayrimenkulün maliki olan eşe değil, adına intifa hakkı tesis edilen eşe ait olacaktır.

Yukarıda sayılan gelirler ticari işletmeler tarafından elde edildiğinde, bu gelirlerin ticari kazançta dâhil edilmesi gerekmektedir. Bu durumda söz konusu kira gelirlerine, gayrimenkul sermaye iratlarının (GMSİ) vergileme esasları değil, "ticari kazanç"ın vergileme esasları uygulanacaktır.

Ticari işletmenin sahibine ait olmakla birlikte, işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin işyeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler ise gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Bu gelirlerin işletme sahibinin vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinin "gayrimenkul sermaye iratları" bölümünde beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan gayrimenkullerin alım satımından sağlanan kazançların, gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmesi gerektiği unutulmamalıdır.

Yukarıda sayılan mal ve haklardan uygulamada en çok, gayrimenkullerin işyeri veya konut şeklinde kiraya verilmesiyle karşılaşılır. Bu Rehber'de, gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakla birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "işyeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esaslarına değinilmektedir. Konunun daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.

B. Gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilen bazı gelirler

1. Taksi plakalarının kiralanmasından elde edilen gelirler

Gerçek kişilerin sahip oldukları taksi plakalarını kiraya vermesi nedeniyle elde ettikleri gelirler gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) olarak kabul edilmektedir. Ticari işletmenin sahibine ait olmakla beraber, ticari işletmeye dâhil olmayan plakaların kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılmaktadır.

Ticari bir işletmeye dâhil plakaların kiralanmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde ise "ticari kazanç" hükümleri geçerlidir.

2. Binaların dış yüzeylerine konulan reklam panolarından elde edilen gelirler

Bu panoların konulduğu alanlar her ne kadar apartman yönetimleri tarafından kiraya verilse de elde edilen gelirlerin kat maliklerine ait olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu gelirlerin vergilendirilip vergilendirilmemesi de kat malikleri bazında ele alınması gereken bir konudur. Daha açık bir ifade ile söz konusu alanların kiralanmasından elde edilen gelirin kat maliklerinin hissesine düşen kısmının, belli şartlarla kat malikleri tarafından ayrı ayrı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre apartman yönetimince bu iş dolayısıyla alınan kira bedelleri, kat maliklerine dağıtılsa da dağıtılmıyorsa da kat maliklerinin bu gelir dolayısıyla vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

3. Ürün olarak tahsil edilen arazi kiralari

Yapılacak tarımsal faaliyete iştirak etmeksizin, sahibi olduğu araziye, oradan elde edilecek ürünün belli bir kısmı karşılığında başkasının kullanımına veren kişi çiftçi sayılmaz. Bu kişilerin elde ettiği gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

4. Kiracının satışının belli bir yüzdesi şeklinde belirlenen kiralari

Gayrimenkulün bir ticari işletmeye kiralanması ve kira bedelinin de taraflarca bu işletmenin üretim veya satış tutarının ya da kârının belli bir yüzdesi olarak tespit edilmesi durumunda, gayrimenkul sahibi tarafından elde edilen fayda, gayrimenkul sermaye iradidir ve gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilme usullerine tabidir.

Ancak kira bedelinin, söz konusu işletmenin kâr ve zararına katılma şeklinde belirlendiği durumlarda, bir adi ortaklığın varlığının kabul edilmesi gerekecektir. Bu şekilde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmelidir.

C. Kira gelirlerinde KDV uygulaması

Kiralaların KDV'ye tabi olup olmadığı, kiraya verilen gayrimenkulün iktisadi işletmeye dâhil olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabidir. Ancak aynı Kanun'un 17. maddesinin 4. fıkrasının (d) bendinde, iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

Buna göre iktisadi işletmeye dâhil olan gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen hasılat üzerinden KDV hesaplanması gerekirken, iktisadi işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda alınan kira bedeli üzerinden ise KDV hesaplanmayacaktır.

D. Kurumların elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi

Kurumlarca elde edilen gelirler, kaynağı ne olursa olsun kurum kazancı olarak değerlendirilmektedir. Bu kazancın tespiti ticari kazanç hükümlerine göre yapılır.

Bu nedenle kurumların aktiflerine kayıtlı olan mal ve hakların kiralanması karşılığı elde ettikleri kira gelirleri de, tutarı ne olursa olsun, kurumun elde ettiği diğer kazançlarla birlikte kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmelidir.

E. Dar mükelleflerin elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi

1. Dar mükellef gerçek kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere ait gayrimenkullerin işyeri olarak kiralanması karşılığında alınan bedeller, üzerinden stopaj yapılmış olması şartıyla, tutarı ne olursa olsun beyan edilmez.

Bu kişilerin sahibi oldukları konutlardan elde ettikleri kira gelirleri ise 2019 yılı için 5.400 TL olarak uygulanan istisna tutarını aşmadığı sürece beyan edilmeyecektir. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın, giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

Oturma ve çalışma izni alarak altı aydan daha uzun bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, vergi uygulamaları bakımından dar mükellef olarak kabul edilmektedirler. Bu kişilerin, Türkiye'de bulunan gayrimenkullerini işyeri olarak kiraya vermeleri durumunda, kira tutarları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılmış olması şartıyla, bu gelirlerini tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu kişilerin, konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden sağladıkları kira gelirleri toplamının 5.400 TL'den daha az olması halinde de beyanname vermeleri söz konusu olmayacaktır. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

2. Dar mükellef kurumlar

Dar mükellef kurumların kira gelirleri tevkifat yoluyla vergilendirilir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 30. maddesi uyarınca dar mükellef kurumların elde ettikleri gayrimenkul sermaye iratları üzerinden, bu gelirleri onlara sağlayanlar tarafından tevkifat yapılması gerekmektedir. Tevkifatın oranı %20 olarak belirlenmiştir. Bu oran finansal kiralama faaliyetlerinden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarında %1 olarak uygulanmaktadır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların mukim olduğu ülke ile Türkiye arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme (ÇVÖ) Anlaşması varsa anlaşma hükümleri de dikkate alınabilecektir. Anlaşma hükümleri kapsamında işlem yapılabilmesi için, dar mükellefin, mukim olduğu ülkenin yetkili makamından mukimlik belgesi alması gerekmektedir.



Gayrisafi hasılatâ dâhil olan unsurlar ve elde etme

A. Gayrisafi hasılat ve kiranın tahsil edilmesi

Gayrisafi hasılat, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden, bir takvim yılı içinde, o yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak, nakit veya aynî olarak tahsil edilen kira bedellerini ifade eder. Gayrimenkul sermaye iradında gelirin elde edilmesinde "tahsilat esası" benimsenmiştir. Bu esas uyarınca, kira gelirlerinin vergiye tabi olabilmesi için mutlaka tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Buna göre gayrimenkulünü kiraya verenin;

- Bilgisine girmiş olması kaydıyla, bu kişi adına, bankaya, kamu müessesesine, icra dairesine, notere veya postaya para yatırılması,
- Kira alacağıın, kiracının talebi doğrultusunda başka bir kişiye devredilmesi veya kiracıya olan borçla takas edilmesi,

hallerinde, kira geliri tahsil edilmiş sayılmaktadır.

B. Geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralardan

Kira gelirlerinde elde etme "tahsil esası"na bağlanmış olduğu için, herhangi bir sebeple tahsil edilmemiş olan kira bedelleri yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez. Bu kiralardan sonraki yıllarda tahsil edilmesi durumunda, tahsilatın gerçekleştiği yılın gelirine dâhil edilmesi gerekmektedir.

Örnek

Ücretli çalışan biri tarafından kiraya verilen bir konuttan 2019 yılında 33.600 TL kira tahsilatı yapılmıştır. Tahsil edilen bu tutarın;

- 18.000 TL'si 2019 yılına,
- 15.600 TL'si ise 2018 yılına,

ilişkindir. Bir başka deyişle, kiracı 2018 yılında ödemediği kirayı da 2019 yılında ödemiştir.

2018 yılında kiralardan tahsil edilemediği için, 15.600 TL'lik kiranın 2018 yılında beyan edilmesi söz konusu değildir.

Diğer taraftan tahsil edildiği yılın gayrisafi hasılat tutarına önceki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen tutarların da dâhil edilmesi gerekmektedir. Buna göre 2018 ve 2019 yılına ilişkin olarak 2019 yılında tahsil edilen toplam 33.600 TL tutarındaki kira bedeli, 2019 yılına ilişkin beyanname ile beyan edilecektir.

Beyan sırasında 33.600 TL tutarındaki toplam gayrisafi hasılatından, 2019 yılı için geçerli olan 5.400 TL'lik istisna tutarı

ile giderler düşülecek, kalan tutar, 2019 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 2020/Mart ayının sonuna kadar beyan edilerek hesaplanan vergi iki taksitte ödenecektir.

C. Peşin tahsil edilen kiralardan

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralardan ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak dikkate alınır. Bu nedenle bu tutarlar tahsil edildikleri yılın gayrisafi hasılatına dâhil edilmezler.

Ancak bu uygulamanın iki istisnası vardır. Ölüm veya memleketi terk halinde peşin tahsil edilen kiralardan da söz konusu olayların meydana geldiği yılın geliri olarak beyan edilip, vergilendirilmesi gerekmektedir.

Örnek

Bay (B) sahip olduğu gayrimenkulü 2019 yılının başında aylık 1.200 TL'den kiraya vermiş ve kiracıdan 2 yıllık kirayı 2 Ocak 2019 günü peşin olarak tahsil etmiştir.

Bu durumda 14.400 TL (1.200 x 12) 2019 yılının, 14.400 TL de 2020 yılının hasılatı kabul edilecektir. Ancak Bay (B)'nin 2019 yılı içerisinde ölmesi veya memleketi terk etmesi halinde, tahsil ettiği kira bedelinin tümü (28.800 TL) 2019 yılının hasılatı sayılacaktır.

D. Döviz cinsinden tahsil edilen kiralardan

Kira bedelinin miktarı gibi ödemenin yapılacağı para cinsi de taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasılat, bedelin tahsil edildiği tarihte geçerli olan T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirasına çevrilerek hesaplanır.

Örnek

2019/Ocak ayının başında kiraya verilen bir gayrimenkulden, ilk kira bedeli olarak 2.000 ABD Doları, 3 Ocak 2019'da tahsil edilmiştir. Tahsil tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru 1 ABD Doları = 5,3316 TL'dir.

Buna göre Ocak ayında elde edilen kira bedelinin TL karşılığı 10.663,20 TL (2.000 x 5,3316) olarak hesaplanacaktır.

E. Aynî olarak tahsil edilen kiralardan

Bazı durumlarda kira bedelinin nakit olarak değil de ayın (TDK: nesne) olarak tahsil edildiği görülmektedir. Aynî olarak tahsil edilen kiralardan beyanında dikkate alınacak tutarın, Vergi Usul Kanunu'nun "emsal bedel" ile ilişkin düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi gerekmektedir.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya gayrimenkulün iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule eklenen kıymetler, kira dönemi sonunda bedelsiz olarak gayrimenkul sahibine bırakılırsa, bu kıymetlerin emsal bedeli de devir tarihi itibarıyla aynı olarak elde edilmiş kira bedeli sayılır.

Örnek

Emekli Bayan (C)'nin sahibi bulunduğu apartman dairesini konut olarak kiraya verdiğini kabul edelim. Bayan (C) uzun yıllardır evinde oturan kiracısı ile 2019 yılı başından itibaren aylık 1.100 TL kiraya anlaşmıştır. Kiracı kendi kusurundan dolayı kullanılamaz hale gelen dairenin ahşap kapısını, 2019/ Temmuz ayında değiştirerek yerine çelik kapı taktırıştır. Ancak kiracının Eylül ayında tayini çıkmış ve çelik kapı bedelini ev sahibinden tahsil etmeden, 30 Eylül 2019 tarihinde evi boşaltmıştır. Kiracı bütün kiralalarını zamanında ödemiştir. Ev sahibi 1 Kasım'da evini tekrar kiraya vermiş ve yeni kiracıdan kasım ve aralık aylarına ilişkin toplam 2.400 TL kira tahsil etmiştir.

Ev sahibi kiracı tarafından taktırılmış olan çelik kapının değerinin tespiti için Takdir Komisyonuna başvurmuş ve Takdir Komisyonu tarafından çelik kapının değeri 2.500 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda ev sahibi tarafından 2019 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

İlk kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.100 x 9)	9.900
Çelik kapının emsal bedeli	2.500
İkinci kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.200 x 2)	2.400
Toplam gayrisafi hasılat	14.800

F. Kiranın banka aracılığıyla ödeme zorunluluğu

İşyeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı (PTT) Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu vardır.

Konutlarda ise bu zorunluluk (her bir konut için) 500 TL ve üzerindeki kira ödeme ve tahsilatları için geçerlidir.

Ancak 9 Haziran 2017 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 298 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği'yle konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenlerin bu konutlardan elde ettikleri kira gelirlerine ilişkin tahsilatlarını tutarına bakılmaksızın banka veya PTT Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri gerektiğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Banka veya PTT Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilmektedir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355. maddesinde mükellefiyet türüne göre ayrı olarak belirlenen tutarlardan az olmamak üzere, her bir işlem için bu işleme konu tutarın %5'i oranında özel usulsüzlük cezası kesilir. 2019 yılında uygulanan özel usulsüzlük cezası tutarlarına Rehber'in "X. Pratik bilgiler-2019" bölümünde "10. Özel usulsüzlük cezaları-VUK mük. md. 355" başlığı altında yer verilmiştir.



IV.

Kira gelirlerinde tevkifat (vergi kesintisi) uygulaması

A. Tevkifata tabi kira ödemeleri

Tevkifat (vergi kesintisi - stopaj), kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergilerinde mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların (Bakınız Rehber'in "II/A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar" başlıklı bölümü) gerçek kişiler veya Kanun'da sayılan bazı kurumlar tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat kapsamındadır. Tevkifata tabi kira ödemelerine ilişkin bilgiler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

1. Gerçek kişiler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat kapsamındadır. Tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlar ise Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır.

Bu kişi ve kurumların, gerçek kişilere yaptıkları işyeri kira ödemeleri üzerinden kestikleri vergiler (tevkifat); gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda, beyannamede hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilmektedir.

Kiralanan gayrimenkulün ticari işletmenin aktifine kayıtlı olması durumunda ise ödenen kiralardan tevkifat yapılmayacaktır.

Bunun yanında gerçek kişiler tevkifat yapmak zorunda olanlar arasında sayılmadığından, gerçek kişiler tarafından diğer gerçek kişilere konut olarak kiralanan gayrimenkullere ilişkin ödenen kiralardan tevkifat yapılmamaktadır.

Diğer taraftan bir gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılıyor olması durumunda, bu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerektiği unutulmamalıdır.

2. Vakıflar ve dernekler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gerçek kişilerin yanı sıra, dernek ve vakıflara ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamındadır. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğüne yönetilen ve temsil edilen vakıflara (mazbut vakıf) yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılmamaktadır.

Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Bakanlar Kurulunca/Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir.

Aynı şekilde; sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamında bulunmaktadır.

3. Kooperatifler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

4. Yabancı devletler ve uluslararası kurumlar tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

B. Tevkifat yapmak zorunda olanlar

Ticaret şirketleri ile gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret ve serbest meslek erbabı, yukarıda belirtilen gayrimenkulleri kiraladıkları durumda, nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden, gelir vergisi tevkifatı (vergi kesintisi-stopaj) yapmaya mecburdurlar.

Aynı şekilde; kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonlarını yönetenler ile zirai kazançlarını bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin de nakden veya hesaben yaptıkları kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapmaları gerekmektedir.

Ancak sayılan kişilerin, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapma yükümlülüklerinin, ticari, zirai veya mesleki faaliyetleri kapsamında yaptıkları kiralama ile ilgili olduğu unutulmamalıdır. Bunların, kendilerinin ve ailelerinin ikamet amacıyla, mesken olarak kiraladıkları gayrimenkuller için ödedikleri kiralar, gelir vergisi tevkifatına tabi değildir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe işyeri olarak kiralanın gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığını da hatırlatmak isteriz.

C. Tevkifat oranı

Yukarıda sayılan gayrimenkullerin, yasa uyarınca tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlara kiralanması durumunda, ödenen kira bedelleri üzerinden %20 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir. Bu tevkifat, kira bedelinin nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dâhil) ödendiği sırada yapılır.

Gayrimenkul sahibi adına kiracı tarafından yapılan vergi kesintileri, gayrimenkul sahibinin bu gelirleri dolayısıyla yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi halinde, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.

D. Emsal kira bedeli esas kapsamında tevkifat uygulaması

GVK'nın 73. maddesinde, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı haller (Bakınız Rehber'in "VII. Emsal kira bedeli uygulaması" başlıklı bölümü) sayılmıştır. Bunlardan ilk 3 tanesinin uygulanabilmesi için gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi şartı vardır. Gerçek kişilere konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerle ilgili kira ödemeleri tevkifata tabi değildir. Bu durumda gayrimenkulün, 73. maddenin ilk 3 sırasında sayılan kişilere bedelsiz veya emsal bedelden daha düşük bir bedelle kiralanması durumunda tevkifat (vergi kesintisi) yapılması söz konusu olmayacaktır.

Gayrimenkulün, 4. sırada sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak kiraya verilmesi durumunda ise bu kurumlar tarafından kira olarak herhangi bir bedel ödenmediği için tevkifat yapılmayacaktır. Ancak gayrimenkulün sözü geçen kurum ve kuruluşlara emsal bedelden daha düşük bir bedelle kiraya verilmesi durumunda, ödenen kira bedeli üzerinden, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

E. Peşin kira ödemelerinde tevkifat uygulaması

Kiracılar tarafından peşin ödenen kira bedelleri üzerinden, ödemenin yapıldığı tarihte gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir. Kesilen bu vergiler de kiranın ödendiği döneme ilişkin olarak ertesi ay verilen muhtasar beyannameye/muhtasar ve prim hizmet beyannamesine dâhil edilir.

Örnek

Bay (A) sahibi olduğu gayrimenkulü bir şirkete 2019/Ocak ayı başından geçerli olmak üzere işyeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2019 yılı için brüt 2.500 TL ve 2020 yılı için de brüt 2.750 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 50.400 TL Ocak 2019'da peşin olarak mal sahibine ödenmiştir.

Peşin ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

2019 yılı brüt kira (2.500 x 12)	30.000
2020 yılı brüt kira (2.750 x 12)	33.000
Toplam brüt kira (Tevkifat matrahı) (30.000 + 33.000)	63.000
Hesaplanan tevkifat (63.000 x % 20)	12.600
Ödenen net kira bedeli (63.000 -12.600)	50.400

12.600 TL'lik tevkifat tutarının, kiracı şirket tarafından Ocak/2019 dönemine ilişkin muhtasar beyannameye/ muhtasar ve prim hizmet beyannamesine dâhil edilmesi gerekmektedir. Söz konusu beyanname, şubat ayının 26'sına kadar vergi dairesine verilmiş ve vergiler de aynı tarihe kadar ödenmiş olmalıdır.

Mal sahibi Bay (A) ise sadece 2019 yılına ilişkin olarak tahsil ettiği brüt 30.000 TL'lik kira tutarını, 2020 yılının mart ayında vereceği beyanname beyan edecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan 6.000 TL'lik (30.000 x %20) vergi mahsup edilecektir.

33.000 TL'nin beyanı ise 2020 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 2021 yılının mart ayının sonuna kadar gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, tevkif suretiyle ödenmiş olan 6.600 TL'lik (33.000 x %20) vergi mahsup edilecektir.

F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması

Kira bedelinin taraflarca vergi hariç tutar olarak belirlendiği durumlarda gelir vergisi tevkifatı, ödenen net tutar üzerinden hesaplanmaz. Bu tutarın önce tevkifat oranına göre brütleştirilmesi, vergi kesintisinin de brüt tutar üzerinden yapılması gerekir. Net ödenen kira bedelinin brütleştirilmesinde aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

Net tutar

Brüt tutar = -----

(1 - tevkifat oranı)

Örnek

Taraflarca aylık net 4.000 TL olarak anlaşılan işyeri kirasının, %20'lik tevkifat oranına göre, brüt tutarı ile tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

4.000 4.000

Brüt kira tutarı= ----- = ----- =5.000 TL

(1 - 0,20) 0,80

Hesaplanan tevkifat = 5.000 x % 20 = 1.000 TL

G. Gelir vergisi tevkifatının beyan ve ödeme süreleri

Kira bedeli üzerinden yapılan gelir vergisi tevkifatının (kesilen vergilerin), izleyen ayın 26. gününe kadar bağlı bulunulan vergi dairesine "Muhtasar Beyanname"/"Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesi" ile beyan edilmesi gerekir. Ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden dolayı gerçek usulde vergilendirilen gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri, "Muhtasar Beyanname"/"Muhtasar ve Prim Hizmet Beyanname"lerini elektronik ortamda göndermek zorundadırlar. Bu nedenle söz konusu beyannamenin 26'sı gece yarısına kadar sistem üzerinden onaylamak suretiyle verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Beyanname üzerinde gösterilen verginin de aynı süre içerisinde ödenmesi gerekmektedir. Ayın 26. gününün tatile rastlaması durumunda, beyan veya ödeme süreleri izleyen ilk iş gününe uzar.

H. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk

Kira bedelini ödeyen (kiracı), vergi kanunları bakımından vergi sorumlusu olarak kabul edilmiştir. Bu sıfatı ona, kira ödemesi yaptığı sırada vergiyi kesme ve Kanun'da belirlenen süreler içinde vergi dairesine beyan edip yatırma sorumluluğunu yüklemektedir.

Tevkifat yapmama veya eksik yapma fiili ile sebep olunan vergi ziyanının (kayıbı) sorumluluğu ve sonuçları (gecikme faizi, vergi ziyaı cezası) tamamen, kira ödemesini yapan kiracıya aittir.



V.

Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları

A. İstisna ve beyan sınırı arasındaki farklar

İstisna, vergi kanunları uyarınca bazı gelirlerin vergi dışı bırakılmasıdır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca, gerçek kişiler tarafından 2019 yılında konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin 5.400 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre örneğin, 2019 yılı içerisinde 2.500 TL konut kira geliri elde eden bir kişi bu gelirini beyan etmeyecektir.

2019 yılında işyerlerinden elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan kira gelirleri için ise 40.000 TL'lik bir beyan sınırı söz konusudur. Örneğin bir kişi, kiraya verdiği işyerinden 2019 yılında 20.000 TL brüt gelir elde ettiyse ve kiracı tarafından kiralara üzerinden vergi kesintisi (tevkifat) yapıldıysa, bu gelir de beyan edilmeyecektir. Buraya kadar istisna ile beyan sınırı arasında bir fark yok gibi görünmektedir.

Fark yukarıda belirtilen istisna ve beyan sınırlarından fazla gelir elde edildiğinde ortaya çıkmaktadır. Örneğin bir gerçek kişinin, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2019 yılında 8.000 TL kira geliri elde ettiğini varsayalım. Bu durumda söz konusu gelirin 5.400 TL'si gelir vergisinden istisna olduğundan, istisna tutarı aşan kısım beyan edilecektir. Yani bu kişi tarafından 2019 yılına ilişkin beyanname, hesaplanan 2.600 TL'lik (8.000 - 5.400) gelirden, giderler düşüldükten sonra kalan tutar beyan edilecektir.

2019 yılında 50.000 TL brüt işyeri kira geliri elde eden bir kişi ise bu tutar 40.000 TL'lik beyan sınırını aştığı için, aşan kısmı değil, gelirin tamamı olan 50.000 TL'yi beyan etmek zorundadır. Beyan edilecek tutarın tespitinde bu gelirden sadece giderler (gerçek veya götürü) düşülecektir. İstisna ve beyan sınırı arasındaki fark bu örneklerle daha net anlaşılmaktadır.

B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması

1. İstisnanın uygulanacağı gelirler ve istisna tutarı

Kira gelirlerinde sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için bir istisna uygulaması söz konusudur. İstisna tutar, her yıl yeniden belirlenmektedir. 2019 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu istisna 5.400 TL olarak uygulanmaktadır.

Bu nedenle sahibi oldukları meskenlerden 2019 yılında elde ettikleri (tahsil ettikleri) kira gelirleri toplamı 5.400 TL'den az olanlar, bu gelirleri için beyanname vermeyeceklerdir. Bu tutarı aşan konut kira gelirleri elde edilmesi durumunda ise aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller ile hakların kiralınmasından elde edilen gelirler için istisna uygulaması söz konusu değildir.

a. Ortak konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması

Aynı konuta birden fazla kişinin sahip olması durumunda (karı-koca olmaları durumu değiştirmez), 2019 yılında bunların her birinin hissesine düşen kira payının, 5.400 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyanname verme zorunluluğu doğmaktadır. Toplam kira bedeli istisna tutarının üzerinde olsa bile, her bir ortağın payına düşen gelirin 5.400 TL'lik istisnanın altında kalması durumunda, ortaklardan hiçbiri yıllık gelir vergisi beyanname vermeyecektir.

b. Birden fazla konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması

Bir kişi tarafından beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin toplamına tek bir istisna tutarının uygulanacağı unutulmamalıdır. Dolayısıyla birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Bu durumda olan kişiler, sahip oldukları tüm konutlardan elde ettikleri kira gelirleri toplamı için tek bir istisna tutarından yararlanabileceklerdir.

Örnek

Sahibi bulunduğu 5 adet konutu kiraya veren bir kişi, bu konutlardan 2019 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde ettiğinde, 54.600 TL'den (60.000 - 5.400) giderleri de düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanan vergiyi ödeyecektir.

c. Yıl içerisinde kiraya verilen konutlarda istisna uygulaması

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o yıl elde edilen kira gelirinden istisna tutarın tamamı (2019 yılı için 5.400 TL) düşülebilir.

Örnek

2019 yılının ağustos ayında aylık 1.400 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, yılsonuna kadar (5 aylık sürede), 7.000 TL kira geliri elde edilmiş olsun. Gayrimenkul sahibinin bu gelirini, istisna tutarının üzerinde olması sebebiyle beyan etmesi gerekmektedir. Yılın sadece 5 aylık döneminde elde edilmiş olmasına rağmen bu tutardan, 5.400 TL'lik istisnanın tamamını indirebilir.

Götürü gider yönteminin seçilmiş olması durumunda ödenecek vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	7.000
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (7.000 - 5.400)	1.600
Götürü gider (1.600 x % 15) (-)	240
Gelir vergisi matrahı (1.600 - 240)	1.360
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	204

2. İstisna uygulamasından yararlanamayacak olan mükellefler

Sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için geçerli olan ve 2019 yılında 5.400 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanamayacak olan mükellefleri aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- İstisna haddi üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 148.000 TL'yi aşanlar.

Örnek

Bir çalışan 2019 yılında tek işverenden stopaj yoluyla vergilendirilmiş brüt 130.000 TL ücret geliri, bankadan yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş 16.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 13.200 TL kira geliri elde etmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ 2019 yılında tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş ücretler ile GVK geçici 67. madde kapsamında yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş mevduat faizleri, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyanamesi ile beyan edilmez.
- ▶ Konut kira geliri 2019 yılı için belirlenen 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ 2019 yılında elde edilen toplam 159.200 TL'lik (130.000 + 16.000 + 13.200) gelir, 2019 yılı için geçerli olan 148.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirin beyanında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Gayrisafi hasılat	13.200
İstisna tutar (-)	---
Kalan tutar	13.200
Götürü gider (13.200 x % 15) (-)	1.980
Gelir vergisi matrahı (13.200 - 1.980)	11.220
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.683

C. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı uygulaması

1. Beyan sınırının uygulandığı gelirler ve tutarı

Kira gelirlerinde istisna uygulaması sadece konutlardan elde edilen kira gelirleri için geçerlidir. İşyerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirlere bu istisna uygulanamaz. Ancak beyanname verilmeyecek gelirlerin sayıldığı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde, işyeri kira gelirleri için geçerli olan ve "beyan sınırı" olarak adlandırılan bir uygulama yer almaktadır.

Söz konusu madde uyarınca, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının 2019 yılı için 40.000 TL'nin altında kalması durumunda, bu gelirler beyan edilmeyecektir. Söz konusu gelirlerin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre 2019 yılında işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kiraların brüt tutarının (stopaj dâhil) 40.000 TL'yi aşması halinde, bu gelirin tamamının yıllık gelir vergisi beyanamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda beyan edilecek tutar, gelirin 40.000 TL'yi aşan kısmı değil, tamamı olacaktır.

Gayrimenkulün sahibi tarafından tahsil edilen net işyeri kira gelirin, brüt tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklama ve örnekler Rehber'in "IV/F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 2.200 TL olarak uygulanmaktadır. Buna göre basit usule tabi mükelleflere kiraya verilen iş yerlerinden 2019 yılında elde edilen ve bu kişiler tarafından vergi tevkifatı yapılmamış olan kira gelirlerinin 2.200 TL'yi aşması durumunda tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

2. Beyan sınırı uygulaması

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2019 yılında elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kira bedellerinin, beyan sınırının (40.000 TL) altında olması durumunda, bu gelirlerin beyan edilmesi söz konusu değildir. Kira gelirin beyan sınırını aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

40.000 TL'lik beyan sınırının hesabında işyeri kira gelirlerinin yanında, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile istisna sonrası kalan konut kira gelirlerinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

Örnek

Gerçek kişi (E) kiraya vermiş olduğu konuttan 2019 yılında 9.600 TL (800 x 12) kira tahsil etmiştir. Ayrıca (E) sahibi bulunduğu işyerini de aylık brüt 2.000 TL'den bir şirkete kiralamıştır. 2019 yılında kiracı şirket tarafından her ay kira ödenirken %20 oranında 400 TL (2.000 x %20) vergi kesintisi yapılarak, aylık net 1.600 TL kira tutarı (E)'nin banka hesabına yatırılmıştır. Başka geliri olmayan mükellef tarafından götürü gider yöntemi seçilmiştir.

(E) tarafından konuttan elde edilen 9.600 TL'lik kira geliri 2019 yılı için geçerli olan 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, aşan kısım için gelir vergisi beyannamesi verilmesi gerekmektedir.

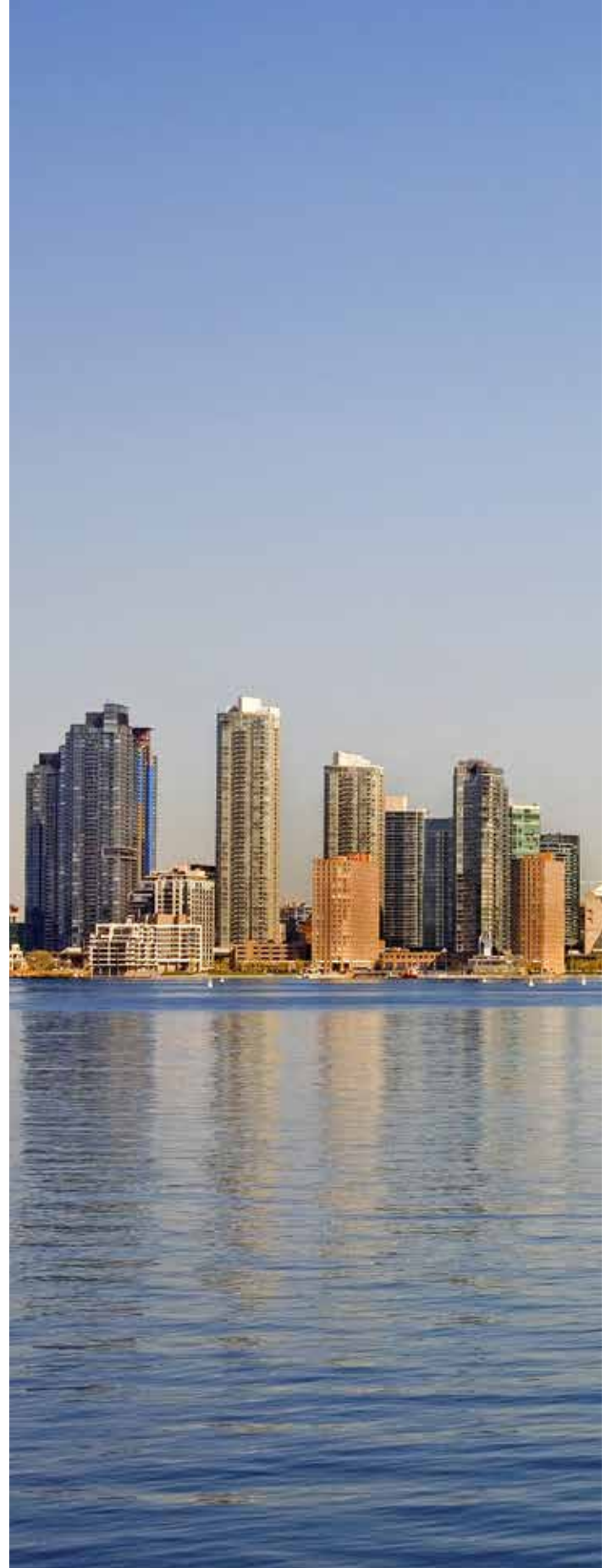
Bu beyannameye işyeri kira gelirin dâhil edilip edilmeyeceğine ilişkin olarak; elde edilen brüt işyeri kira geliri ile istisna sonrası konut kira gelirin toplamının 2019 yılı için geçerli olan 40.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılması gerekmektedir.

Konut kira geliri	9.600
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	4.200
Brüt işyeri kira geliri (2.000 x 12) (2)	24.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	28.200

Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirin toplamı olan 28.200 TL, 2019 yılı için belirlenen 40.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından, işyerinden elde edilen kira geliri, konut kirası için verilen beyannameye dâhil edilmeyecektir. İşyeri kirası üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) işyeri sahibi açısından nihai vergi kabul edilecektir.

Buna göre konut kirası için verilecek gelir vergisi beyannamesi kapsamında ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira geliri	9.600
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (9.600 - 5.400)	4.200
Götürü gider (4.200 x % 15) (-)	630
Gelir vergisi matrahı (4.200 - 630)	3.570
Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (% 15)	535,5



VI.

Kira gelirinden indirilebilecek giderler

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde elde edilen gelirin safi tutarı dikkate alınmaktadır. Bunun anlamı elde edilen kira gelirlerinden, bu gelirin elde edilebilmesi için yapılan giderlerin düşülmesidir. Bir başka anlatımla safi irat, tahsil edilen kira bedellerinden Gelir Vergisi Kanunu'nda indirimi kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir.

Beyan edilen kira gelirinin tespitinde dikkate alınabilecek giderler iki farklı yöntemle tespit edilebilir. Bunlar "götürü gider" ve "gerçek gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır. Ortaya çıkacak vergi yükünü dikkate alarak belirtilen gider usulleri arasında serbestçe tercih yapabilirler.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri zamanaşımı süresince (5 yıl) saklamaları ve vergi idaresince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir. Ayrıca bu yöntemin seçilmesi durumunda, varsa istisna kazanca isabet eden giderlerin indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Götürü gider usulünü tercih eden bir mükellefin ise iki yıl geçmedikçe bu usulden gerçek gider usulüne geçmesi mümkün değildir.

Seçilen gider usulünün, mükellefin sahip olduğu gayrimenkullerden elde ettiği gelirlerin tamamı için uygulanması zorunludur. Bu gayrimenkullerden bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için ise götürü gider yöntemi uygulanamaz.

Ancak tercih hakkının mükellef bazında kullanılması gerektiği de unutulmamalıdır. Bu nedenle aynı gayrimenkule müştereken sahip olan iki kişinin tercih edecekleri gider usulü konusunda bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu iki mükellef dilerlerse, aynı gayrimenkulden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, farklı gider yöntemlerini tercih edebileceklerdir.

A. Götürü gider yöntemi

Götürü gider yönteminde mükellefler, tahsil ettikleri kira bedelinin %15'ini gider olarak indirebilmektedirler. (Bu oran en son 2016 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanında %25 olarak kullanılmış olup, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere %15'e düşürülmüştür.) Bu yöntemde gider olarak indirilen tutarın belgelendirilmesine ihtiyaç yoktur.

Gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan gelirler için geçerli bir istisna uygulaması bulunmaktadır. Bu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira

gelirlerinin beyanı sırasında, alınan kira bedelinden önce istisna tutarını (5.400 TL) düşecekler, götürü gideri kalan tutar üzerinden hesaplayacaklardır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin beyanında götürü gider yöntemi kullanılmamaktadır. Yasada bunun dışında bir sınırlama olmadığından, konutların yanında işyerlerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanında da götürü gider yöntemi kullanılabilir.

Götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda %15'lik giderden ayrı olarak, Kanun'da sayılan gerçek gider kalemlerinin (boya, badana, tamir, sigorta, yönetim gideri ya da amortisman gibi) indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Bu usulü seçen mükelleflerin iki yıl geçmedikçe, gerçek gider usulüne dönemeyecekleri de unutulmamalıdır.

Örnek

Sahibi olduğu konuttan, 2019 yılında, 15.600 TL (1.300 x 12) kira geliri elde eden bir emekli, bu gelirin beyanı sırasında götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsil edilen kira tutarından, önce 5.400 TL'lik istisna tutarı düşülecek, kalan tutarın da %15'i götürü gider olarak kazançtan indirilecektir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (15.600 - 5.400)	10.200
Götürü gider (10.200 x % 15) (-)	1.530
Beyan edilecek kira geliri (10.200 - 1.530)	8.670

Yukarıdaki kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir avukat olması durumunda ise serbest meslek kazancı dolayısıyla verilen beyannameye dâhil edilecek kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	---
Kalan	15.600
Götürü gider (15.600 x % 15) (-)	2.340
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (15.600 - 2.340)	13.260

B. Gerçek gider yöntemi

1. İndirilebilecek giderler

Gelir Vergisi Kanunu'nda (madde 74) gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, belgelendirilmek şartıyla gayrisafi hasıllardan indirilebilecek olan giderler tek tek sayılmıştır. Bunlardan bir kısmı gider fazlalığı sayılan gider, bir kısmı da gider fazlalığı sayılmayan gider olarak sınıflandırılmaktadır.

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülebilmektedir. Gider fazlalığı sayılan giderler düşüldükten sonra kalan tutarın, gider fazlalığı sayılmayan giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkündür. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir.

Gayrimenkullerin kısmen kiraya verilmesi halinde, aşağıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasıllardan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemi seçildiğinde, aşağıdaki masrafların muhakkak surette ödenmiş olma zorunluluğu bulunmamakla birlikte, indirilebilmesi için belgelerinin temin edilmiş olması şarttır. Ayrıca bu belgelerin 5 yıl süresince saklanması ve vergi idaresi tarafından istenmesi durumunda ibraz edilmesi zorunluluğu da bulunmaktadır.

Gider fazlalığı sayılan veya sayılmayan giderler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

a. Gider fazlalığı sayılan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasıllardan öncelikle aşağıdaki giderlerin indirilmesi gerekmektedir:

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile uyumlu olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle, kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırı olan 1.200 TL'yi aşılırsa maliyet olarak dikkate alınabilir),

vii. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz),

viii. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,

ix. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralara ve diğer gerçek giderler,

x. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, Kanun'a veya mahkeme kararına istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

Gerçek gider usulü kapsamında indirilebilecek olan giderlerin bazılarında ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

► Amortisman ve ısı yalıtımı giderleri

Kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen iradın safi tutarının tespiti sırasında indirim konusu yapılan giderlerden biri de amortismanlardır. Amortisman gayrimenkulün;

- Biliniyorsa, maliyet bedeli üzerinden,
- Bilinmiyorsa, bina ve araziler için emlak vergisi değeri, diğer mallar için emsal değeri üzerinden,

hesaplanmalıdır. Amortisman oranı % 2'dir.

Kiralamaya konu olan boş arazi ve arsalar, amortismanına tabi değildir. Dolayısıyla bunlarla ilgili olarak maliyet bedeli üzerinden amortisman hesaplanması ve bu giderin, elde edilen kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar da kira gelirinden indirilebilmektedir. Diğer taraftan bu harcamaların bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırı olan 1.200 TL'yi aşması durumunda maliyet olarak dikkate alınabilmesi de mümkündür.

Amortisman veya ısı yalıtımına ilişkin harcamaların gider olarak düşülebilmesi için; beyannamede "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.

Örnek

400.000 TL'ye alınmış olan bir konutun kiraya verilmesi durumunda, 1 yıl içerisinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasıllardan 8.000 TL (400.000 x %2) tutarındaki amortisman gider olarak düşülebilecektir.

► Onarım giderleri

Safi iradın tespitinde indirimine izin verilen onarım gideri, gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette, tevsi, tadil veya bunlara ilaveler yapılması için katlanılan giderler dışındaki giderlerdir. Kalorifer veya elektrik tesisatının onarılması, boya-badana vb. için yapılan harcamalar, bu kapsamda değerlendirilebilir.

Bu tutarın gider olarak düşülebilmesi için; beyannamede "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkün bulunmaktadır.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.

► Kiracısı tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen kiralara

Kiraladığı gayrimenkulü bir başkasına kiraya veren kiracı, elde ettiği kira gelirini gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan etmek zorundadır. Böyle bir durumda gerçek gider yöntemini seçen kiracının, tahsil ettiği kira bedelinden, aynı gayrimenkul için ödediği kira bedelini indirme hakkı bulunmaktadır.

Bu giderin de diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

Gayrimenkulün kısmen kiralınması durumunda ödenen kira tutarının ancak kiralanan kısma isabet eden tutarının indirim konusu yapılabileceği unutulmamalıdır.

b. Gider fazlalığı sayılmayan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasıllattan öncelikle yukarıdaki giderler düşüldükten sonra bir kazanç kalması halinde aşağıdaki giderlerin indirimi de mümkündür. Ancak gider fazlalığı sayılmayan aşağıdaki giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir. Gider fazlalığı sayılmayan giderler aşağıda yer almaktadır:

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (Bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır).
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hasıllattan yukarıda sayılan giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır).

Söz konusu giderlere ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

► Gayrimenkulün iktisap bedelinin yüzde beşi

Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün, iktisap (satın alma) yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i, elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi durumunda, bu indirim sadece bir konuttan elde edilen gelire uygulanabilir.
- Bu indirim kiraya verilen gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren en fazla 5 yıl süreyle uygulanabilir.
- Bu indirim hakkının bir veya birkaç yıl kullanılmamış olması 5 yıllık süreyi uzatmaz.
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.
- Bu şekilde hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlerden indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu giderin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

Örnek

Bay (D) Nisan 2019'da 300.000 TL'ye bir gayrimenkul satın almıştır. Gayrimenkulün badana ve boyasını yaptırmış, bunun için 1.000 TL ödemiş ve faturasını almıştır. Söz konusu gayrimenkulü 1 Mayıs 2019 tarihinden itibaren aylık 1.600 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 2019 yılında 8 aylık kira bedelini tahsil etmiştir. Beyannamede gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Bu kişi 2019 yılında ayrıca tek işverenden 150.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Çözüm

Tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş olan ücret gelirleri, kaç lira olursa olsun beyan edilmez.

2019 yılında elde edilen toplam 162.800 TL'lik (150.000 + 12.800) gelir, 2019 yılı için geçerli olan 148.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut

kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti sırasında ise indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Bunun için öncelikle yapılan giderlerin gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler olarak ayrılması gerekmektedir.

Gider fazlalığı sayılan giderler	7.000
- Boya badana masrafı	1.000
- Amortisman gideri (300.000 x % 2)	6.000
Gider fazlalığı sayılmayan giderler	15.000
- İktisap bedelinin % 5'i (300.000 x % 5)	15.000
Giderler toplamı	22.000

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülecektir. Ancak gider fazlalığı sayılan giderler (7.000 TL) düşüldükten sonra kalan tutarın, diğer giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkün olacaktır. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemeyecek, bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilecektir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat) (1.600 x 8)	12.800
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.800
İndirilebilecek giderler (-)	12.800
- Gider fazlalığı sayılanlar	7.000
- Gider fazlalığı sayılmayanlar	5.800
Gelir vergisi matrahı (12.800 - 12.800)	0
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	0

► Ödenen konut kirası

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca, sahibi oldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini elde ettikleri kira gelirinden düşme hakları bulunmaktadır. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Ödenen kiranın da oturlan konuta ilişkin olması gerekir. (İşyeri veya yazlıkların kirası düşülemez)
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

- Ödenen kira, Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamı düşüldükten sonra kalan gelirden düşülebilir.
- Hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlerden indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu kira giderinin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

Oturulan lojman için ödenen kiralar da yukarıdaki şartlar dâhilinde konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir.

2. İndirilecek gerçek gider tutarının hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, belgelendirmek koşuluyla yukarıda sayılan giderlerin tümünün, tahsil edilen kira bedelinden düşülebilmesi mümkündür. Ancak yararlanılan bir istisna tutarı varsa, bu tutara isabet eden giderlerin indirimi mümkün bulunmamaktadır.

Örneğin bazı mükellefler açısından geçerli olmak üzere gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden 2019 yılında elde edilen hasılatın 5.400 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre söz konusu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, gayrisafi hasılatından indirilebilecek gerçek giderleri, aşağıdaki formüle göre hesaplayacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat}}{\text{Gayrisafi hasılat}} \times \text{Gerçek giderler}$$

Mükellefin bu istisnadan yararlanma hakkı olmaması durumunda ise yukarıdaki hesaplama yapılmadan Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamının indirilebilmesi mümkündür.

Örnek 1

2019 yılında aylık 1.500 TL'den 18.000 TL konut kira geliri elde eden kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki harcamaların toplamı 6.000 TL'dir. Bu kişi 2019 yılı için 5.400 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Bu giderlerin istisna düşüldükten sonra kalan gelire isabet eden kısmı, yani hasılatından indirilebilecek olan gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{18.000 - 5.400}{18.000} \times 6.000 = 4.200 \text{ TL}$$

Buna göre beyan edilecek kira gelirinin aşağıdaki şekilde hesaplanması gerekmektedir:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (18.000 - 5.400)	12.600
İndirilebilecek gider (-)	4.200
Beyan edilecek kira geliri (12.600 - 4.200)	8.400
Gelir vergisi matrahı	8.400
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.260

Geliri elde eden kişinin serbest meslek erbabı örneğinin serbest çalışan bir dış hekimi olması halinde, bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu durumda gerçek giderlerin tamamının, gayrisafi hasıllardan indirilmesi mümkündür.

Söz konusu dış hekiminin serbest meslek kazancı dolayısıyla vermiş olduğu gelir vergisi beyannamesine dâhil edeceği kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Gider indirimine ilişkin hesaplamanın daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	18.000
İndirilebilecek gider (-)	6.000
Beyan edilecek kira geliri (18.000 - 6.000)	12.000
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	12.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.800

Örnek 2

Sahibi bulunduğu konuttan 2019 yılında 12.000 TL kira geliri elde eden bir kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin 3.600 TL olduğu varsayımı ile gerçek veya götürü gider usulünü seçmesi halinde hesaplanan vergi matrahları ve bunlar üzerinden ödenecek vergi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır.

Bu kişi 2019 yılı için 5.400 TL olarak belirlenmiş olan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

► Gerçek gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (12.000 - 5.400)	6.600
Gerçek gider [(6.600 / 12.000) x 3.600] (-)	1.980
Gelir vergisi matrahı (6.600 - 1.980)	4.620
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	693

► Götürü gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (12.000 - 5.400)	6.600
Götürü gider (6.600 x % 15) (-)	990
Gelir vergisi matrahı (6.600 - 990)	5.610
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	841,50

Bu kişi örneğinin serbest çalışan bir mali müşavir (serbest meslek erbabı) ise istisnadan yararlanması mümkün değildir. Bu durumda gerçek ve götürü gider yöntemlerine göre indirilebilecek giderler aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Farkın daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

► Gerçek gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.000
Gerçek gider (-)	3.600
Beyan edilecek kira geliri (12.000 - 3.600)	8.400
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	8.400
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.260

► Götürü gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.000
Götürü gider (12.000 x % 15) (-)	1.800
Beyan edilecek kira geliri (12.000 - 1.800)	10.200
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	10.200
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.530



VII.

Emsal kira bedeli uygulaması

Emsal kira bedeli uygulaması, gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde kullanılan bir vergi otokontrol müessesesidir. Uygulama; beyan edilecek gayrimenkul sermaye iratlarının, kiraya verilen bina veya arazinin özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirasının, bu suretle tespit edilmiş kira mevcut değilse, vergi değerinin %5'i olarak tanımlanan bir sınırdan daha düşük olamayacağı esasına dayanmaktadır.

Örneğin 2019 yılı emlak vergisine esas değeri 200.000 TL olan bir gayrimenkulden, aynı yıl 12 aylık kira alınmış olması durumunda, beyan edilecek kira gelirinin (Özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce kirası takdir veya tespit edilmemişse) kural olarak 10.000 TL'den ($200.000 \times 5\%$) daha az olmaması gerekir.

Gayrimenkulün 12 aydan kısa süreli olarak kiraya verilmesi durumunda ise emsal kira bedeli karşılaştırması yapılırken, kiraya verilen ay sayısının dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin yukarıdaki gayrimenkulün 2019 yılında aylık 1.000 TL'den 9 ay kiraya verilmesi durumunda, elde edilen 9.000 TL'lik kira bedeli, yıllık emsal kira bedeli olan 10.000 TL ile değil, yıllık emsal kira bedelinin 9 aylık kısmı olan 7.500 TL ($10.000 / 12 \times 9$) ile karşılaştırılacaktır. Buna göre beyan edilen 9 aylık kira bedeli olan 9.000 TL, 9 aylık emsal kira bedeli olan 7.500 TL'den daha yüksek olduğundan, 9.000 TL üzerinden vergileme yapılacaktır.

Kiralamaya konu edilen bina ve arazi dışındaki mal ve hakların emsal kira bedeli ise bu mal ve hakların maliyet bedelinin ya da bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlemesi ile ilgili hükümlerine göre tespit edilmiş değerlerinin %10'udur.

Maliye Bakanlığı tarafından 05.01.1999 tarihli ve 1999/1 sayılı İç Genelge'de emsal kira bedeli esasının uygulanmasına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Buna göre elde edilen gerçek kira gelirinin, kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu gibi belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat edilebildiği durumlarda, ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmamaktadır. İç Genelge'ye göre emsal kira bedeli, sadece kira bedelinin bilinmediği ya da muvazaalı olduğu durumlarda dikkate alınmaktadır.

Yargı organlarının verilen çeşitli kararlarda da.

- ▶ Emsal kira bedeli ölçüsünün, kanuni ölçüt olduğu, bu esasa göre ikmalen tarhiyat yapılması gerekirken, takdir komisyonunca yetkisiz olarak matrah takdir edilemeyeceği,
- ▶ Beyan edilen kira gelirinin doğru olduğunun ispatlanması halinde, emsal kira bedelinin uygulanamayacağı,

- ▶ Beyanda bulunulan kira gelirinden daha fazla gelir elde edildiği saptanmadan, emsal kira bedeline göre tarhiyat yapılamayacağı,

vurgulanmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nda, emsal kira bedeli uygulamasının istisnaları 4 başlık altında sayılmıştır. Buna göre aşağıdaki durumlarda emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmayacaktır:

- ▶ Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- ▶ Binaların, mal sahiplerinin çocuklarının, ana-babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (her biri için ancak bir konut tahsisi için uygulanmaktadır),
- ▶ Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmeleri,
- ▶ Genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

Buna göre; örneğin sahibi olduğu konutu çocuğunun oturması için tahsis eden ve kira almayan bir baba emsal kira bedeli uygulaması kapsamında olmayacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamalar hariç, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı belirtilen kiralamalarda, kira alınmayan gayrimenkulün konut olarak kullanılması zorunluluğudur. Örneğin sahibi olduğu bir işyerini kira almadan çocuğunun kullanımına tahsis eden kişinin, işyerinin emsal kira bedeli üzerinden gayrimenkul sermaye iradı beyan ederek, bu gelirin vergisini ödemesi gerektiği unutulmamalıdır.



VIII.

Kira gelirleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin beyanı ve ödenmesi

A. Beyannamenin verilme zamanı

Gerçek kişiler elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradını (kira gelirini), varsa diğer gelirleri ile birlikte geliri elde ettikleri yılı izleyen mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2019 yılında elde edilen kira gelirlerinin; 1 Mart 2020 tarihinden başlamak üzere, 31 Mart 2020 Salı gününe kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

B. Beyannamenin verileceği vergi dairesi

Gelir vergisi açısından temel kural, beyannamenin, geliri elde eden kişinin ikametgâhının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesidir. 2019 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin beyannamenin de geliri elde edenin başkaca beyana tabi bir geliri yoksa, ikametgâhının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 19. maddesindeki "yerleşim yerinin teklifi" ilkesi doğrultusunda Adres Kayıt Sistemi'nde kişinin "Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası" ile eşleştirilen tek bir yerleşim yeri adresi (ikametgâh) bulunmaktadır. Kira gelirlerine ilişkin beyannamenin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak verilmesi halinde, sistem Adres Kayıt Sistemi'nden mükellefin girilen T.C. kimlik numarasına göre sorgulama yapmaktadır. Bu sorgulama sonucunda tespit edilen adrese göre mükellefin vergi dairesi belirlenmektedir. İlk mükellefiyette de T.C. kimlik numarasına göre sistem tarafından mükellefin adres ve vergi dairesi bilgileri ekrana yansıtılmakta, beyannamenin onaylanması ile birlikte mükellef adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Ticari, zirai veya serbest meslek kazancının bulunması durumunda ise kira gelirlerinin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak beyan edilmesi mümkün değildir. Bu durumda diğer gelirlerin beyan edildiği vergi dairesine verilecek olan beyannameye, kira gelirlerinin de dâhil edilmesi gerekmektedir.

Eşlerin, ayrı ayrı ya da ortaklaşa sahip oldukları gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerini, yukarıda belirtilen usul ve esaslar dâhilinde ayrı ayrı verecekleri beyannamelerle beyan etmeleri gerekmektedir. Bu beyanlar sırasında, istisna ve beyan sınırlarının aşılıp aşılmadığı eşler için ayrı ayrı dikkate alınabilecektir.

C. Beyannamenin verilme şekli

1. Elden verilmesi veya posta ile gönderilmesi

Kira gelirlerine ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesi vergi dairesine gidilerek elden veya beyanname düzenleme programı kullanılarak da verilebilir.

Bu beyannamelerin posta ile gönderilmesi de mümkündür. Taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, postaya verildiği tarih kabul edilmektedir. Adi posta ile gönderilmesi halinde ise beyannamenin vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, verilme tarihi olarak dikkate alınmaktadır.

Postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin posta ile gönderilmesi sırasında taahhütlü posta usulünün tercih edilmesinde yarar vardır.

Beyannamenin vergi dairesine elden verilmesi veya postayla gönderilmesi halinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

- Beyanname bir örnek doldurulmalıdır,
- Beyannamenin doldurulması sırasında, siyah ya da mavi tükenmez kalem kullanılmalıdır,
- Beyanname büyük matbaa harfleri ile doldurulmalıdır,
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılmalıdır,
- Beyanname mükellef tarafından imzalanmalıdır,
- Beyanname üzerinde silinti ve kazıntı bulunmamalıdır,
- Mükellefle ilgili bilgiler beyannameye doğru aktarılmalıdır.

2. Hazır Beyan Sistemi

2019 yılında kira geliri (GMSİ) elde edenler, gelir vergisi beyannamelerini geçen yıl olduğu gibi "Hazır Beyan Sistemi"ni kullanarak internetten verebilmektedirler. Hatta sadece kira beyan edenler değil, gelirleri; ücret, menkul sermaye iradı (MSİ) ile diğer kazanç ve iratlardan (DKİ) veya bunların birkaçından veyahut tamamından ibaret olan gelir vergisi mükellefleri de "Hazır Beyan Sistemi"ni kullanarak beyannamelerini verebilmektedirler.

Kira gelirlerinin yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenlerin ise beyannamelerini "Hazır Beyan Sistemi" üzerinden vermeleri mümkün değildir.

Sisteme, Gelir İdaresi Başkanlığının internet adresi (www.gib.gov.tr) üzerinden; güvenlik soruları cevaplandırılarak veya İnternet Vergi Dairesi şifreleri kullanılarak giriş yapılabilmektedir. Sistemdeki beyannamenin, mükellef tarafından gerekli bilgiler girilip düzeltmeler yapıldıktan sonra onaylanması gerekmektedir.

Kira gelirleri yönünden ilk defa gelir vergisi mükellefiyeti tesis ettirecek olanlar da bu sistemden yararlanabilirler. Bu kişiler tarafından internet vergi dairesinde hazırlanan gelir vergisi beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Bu sistem kullanılarak internet üzerinden beyanname onaylanıp gönderilmesi durumunda tekrar vergi dairesine gidilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu sistem kullanılarak oluşturulan beyannamenin onaylama işlemi, beyannamenin verilmesi gereken kanuni sürenin son günü olan 31 Mart 2020 Salı günü saat 24:00'ten önce tamamlanmalıdır. Onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan mükellefler sorumludur.

Onaylama işlemi sonucu otomatik olarak hazırlanan tahakkuk fişleri mükellefe, vergi sorumlusuna veya bunların beyanname gönderme yetkisi verdiği gerçek veya tüzel kişiye elektronik ortamda iletilmektedir.

"Hazır Beyan Sistemi"ne, <https://hazirbeyan.gib.gov.tr/#/> adresinden ulaşılabilir.

D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimlerin yapılabilmesine izin verilmiştir. Bu indirim hakkında, 2019 yılına ilişkin beyan edilen gelir ve kazancın türüne bakılmaksızın, gelir vergisi beyannamesi veren tüm mükellefler yararlanabilmektedirler. Söz konusu indirimlerin bazıları aşağıda dikkatinize sunulmuştur:

a. Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2019 yılında 30.700,80 TL) aşmamak şartıyla; mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri.

Bu primlerin indirim olarak dikkate alınabilmesi için bazı koşullar mevcuttur. Bunlar:

- ▶ Sigortanın Türkiye'de kurulu ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması,
- ▶ Prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması,

- ▶ Ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunmasıdır. (Eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.)

- b. Beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları,
- c. Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için %10) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar,
- d. Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı,
- e. Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedelinin tamamı,
- f. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynî ve nakdî bağışların tamamı,
- g. İktisadi işletmeleri hariç Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan nakdî bağış ve yardımların tamamı.

E. Gelir vergisi oranı

7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7194 sayılı Kanun'un 17. maddesiyle, gelir vergisi tarifesinde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda söz konusu tarifeye 500.000 TL'yi aşan gelirler için yeni bir dilim eklenmiş ve bu dilimin vergi oranı %40 olarak belirlenmiştir.

2019 yılında elde edilen ücret dışındaki gelirler (kira gelirleri, ticari kazanç, serbest meslek gibi) dolayısıyla 2020 mart ayında verilecek olan beyannamelerdeki gelir vergisi, 7194 sayılı Kanun'un 17. maddesi ile yeniden düzenlenen aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.

Gelir dilimi	Vergi oranı
18.000 TL'ye kadar	% 15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	% 20
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası	% 27
500.000 TL'nin 98.000 TL'si için 22.760 TL, fazlası	% 35
500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 163.460 TL, fazlası	% 40

F. Verginin ödenme zamanı

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin beyan süresinde (mart ayının sonuna kadar), ikinci taksitinin ise temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2019 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- İlk taksitinin 31 Mart 2020 Salı gününe,
- İkinci taksitinin de 4 Ağustos 2020 Salı (31 Temmuz resmî tatil olduğundan) gününe,

kadar ödenmesi gerekmektedir.

G. Verginin ödenebileceği yerler

Kira gelirleri ile ilgili yıllık beyanname verilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisi;

- Vergi tahsiline yetkili olan banka şubelerine,
- Bağlı bulunulan vergi dairesine,
- Belediye sınırları içinde veya dışında herhangi bir vergi dairesine,

ödenebilir.

H. Verginin zamanında ödenmemesinin sonuçları

Vergi Usul Kanunu'nun 111. maddesinde, vergilerin özel kanunlarında gösterilen zamanlarda ödeneceği hükme bağlanmıştır. Taksitlerden birinin veya tamamının zamanında ödenmemesi durumunda, alacaklı vergi dairesi mükellefe bir ödeme emri göndererek, 15 günlük süre içinde borcunu ödemesini ister. Borcun bu süre içinde de mükellef tarafından rızaen ödenmemesi halinde, vergi dairesi 6183 sayılı Kanun'un kendisine verdiği cebren tahsil yetkisini kullanarak alacağını tahsil edecektir.

Vergi alacağının normal ödeme zamanı (vade) geçtikten sonra tahsil edildiği durumlarda, 6183 sayılı Kanun hükümleri gereğince ayrıca gecikme zammı tahsil edilmektedir. Yıllar itibarıyla uygulanan aylık gecikme zammı oranlarına Rehber'in "X. Pratik bilgiler-2019" bölümünde "9. Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları" başlığı altında yer verilmiştir.

I. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar

Beyan edilmesi gereken gelirlerin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda;

- Beyan edilmemiş ve ödenmemiş olan vergi aslı,
 - Normal vade tarihinden ceza ihbarnamesinin tebliğ tarihine kadar gecikme zammı oranında hesaplanacak gecikme faizi,
 - Vergi aslının bir katı tutarında vergi ziyası cezası,
- tahsil edilmektedir.

J. Cezalı tarhiyatlar karşısında mükelleflerin müracaat yolları

Menkul kıymetlerden elde ettikleri gelirleri hiç beyan etmediği ya da noksan beyan ettiği iddiasıyla hakkında cezalı tarhiyat yapılan mükelleflerin başvurabilecekleri yollar üç grupta toplanabilir.

- Ortaya çıkan ilave vergi ve cezanın ödenmesi (ödeme, ihbarnamenin tebliğinden itibaren 1 ay içinde yapılmalıdır),
- Uzlaşma talep edilmesi (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliğinden itibaren 30 gündür),
- Yargıya başvurulması (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliği tarihinden itibaren 30 gündür).

Uzlaşmanın vaki olması (gerçekleşmesi) halinde, mükellef üzerinde uzlaşılan vergi ve cezaya karşı dava açamaz. Uzlaşmanın vaki olmaması halinde ise bu duruma ilişkin tutanağın kendisine tebliğinden itibaren genel hükümler dairesinde ve yetkili Vergi Mahkemesi nezdinde dava açabilir. Bu takdirde, dava açma müddeti bitmiş veya 15 günden daha az bir süre kalmış ise tutanağın tebliği tarihinden itibaren 15 gün içerisinde dava açılabilir.

K. Zamanaşımı

Zamanaşımı Kanun'da, süre geçmesi dolayısıyla vergi alacağının kalkması olarak tanımlanmıştır. Verginin ilgili olduğu yılı takip eden yılın başından başlayarak 5 yıl içerisinde hesaplanarak mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğramaktadır.

Örneğin 2019 yılında elde edilmiş olmakla beraber 2020 yılı mart ayında beyannameye dâhil edilmesi gereken bir gelirin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, bu gelir üzerinden ödenmesi gereken verginin vergi dairesi tarafından 31 Aralık 2024 tarihine kadar tarh edilerek, mükellefe tebliğ edilmiş olması gerekmektedir.

Bu nedenle mükellefler zamanaşımı süresi içinde, yani geliri elde ettikleri tarihi izleyen yılbaşından itibaren beş yıl süre ile vergi incelemesine maruz kalabilirler.

IX.

Kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin özet açıklama ve örnekler

A. Konut kira gelirlerinin beyanı

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2019 yılında elde edilen kira gelirinin 5.400 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez.

Ancak istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi hallerinde, bu istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Ayrıca ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar da bu istisnadan faydalanamazlar.

Diğer taraftan 2019 yılında 5.400 TL'lik istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 148.000 TL'yi aşanların da bu istisnadan yararlanabilmesi mümkün değildir.

İstisna hakkı olan mükellefler tarafından 2019 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda, gayrisafi hasılatın önce istisna tutarı (5.400 TL) düşülmekte, daha sonra da kişi götürü gider usulünü seçmiş ise kalan kısmın %15'i gider olarak indirim konusu yapılmaktadır.

Gerçek gider usulünün seçilmiş olması halinde ise istisnadan sonra kalan kısımdan, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasılatla isabet eden giderler düşülebilmektedir. (Bu konuya ilişkin örnekli açıklamalar Rehber'in "VI/B. Gerçek gider yöntemi" başlıklı bölümünde yer almaktadır.)

Bu şekilde hesaplanan vergi matrahına, 2019 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisine ulaşılmaktadır.

Örnek 1

Bay (A) 2019 yılında, çalıştığı işyerinden 36.000 TL ücret geliri elde etmiştir. İşveren tarafından ücret üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. Bu kişi ayrıca 2019 yılında satın aldığı konutu 1 Ekim 2019 tarihinden itibaren aylık 1.700 TL'ye kiraya vermiştir. Beyana tabi başka bir geliri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Bay (A)'nın kiraya verdiği konuttan 2019 yılında elde ettiği 5.100 TL'lik (1.700 x 3) gelir, 5.400 TL'lik istisna tutarından düşüktür. Bundan dolayı 2019 yılında elde ettiği toplam gelirin, 148.000 TL'lik sınırı aşmış olduğunun kontrolü yapılmayacaktır.

Sonuç olarak mükellef istisna haddi altında kalan 5.100 TL'lik konut kira geliri dolayısıyla beyanname vermeyecektir.

Örnek 2

Bayan (B) 2019 yılında tek işverenden 60.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Aynı yıl, 12 aylık toplam 30.000 TL (2.500 x 12) konut kirası tahsil etmiştir. Bayan (B)'nin kiraya verdiği konuta ilişkin olarak 2019 yılında indirimi kabul edilebilir türden gerçek giderleri toplamı 7.500 TL'dir.

2018 yılında alıp kiraya verdiği söz konusu konuttan 2018 yılında tahsil ettiği kiraların beyanında gerçek gider yöntemini tercih etmiştir.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Bayan (B)'nin 2019 yılında elde ettiği konut kira geliri 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ Beyana tabi olsun olmasın 2019 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 90.000 TL (60.000 + 30.000), 2019 yılı için geçerli 148.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- ▶ Bayan (B) 2018 yılına ilişkin kira gelirini beyan ederken gerçek gider yöntemini seçmiş olduğundan, bu yıl gider yönteminin seçimi konusunda tamamen serbesttir. Gerçek veya götürü gider yöntemlerinden kendisi için avantajlı olan yönteme göre beyannamesini hazırlayabilir.
- ▶ Götürü gider yöntemini seçtiği durumda, kira gelirinden önce istisna tutarı (5.400 TL) düşülecek kalan tutarın %15'ini gider olarak indirebilecektir.
- ▶ Gerçek gider yönteminin seçilmesi halinde, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasılatla isabet eden giderleri düşülebilecektir. Bu durumda gerçek gider tutarı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat}}{\text{Gayrisafi hasılat}} \times \text{Gerçek giderler}$$

Mükellefin götürü ve gerçek gider usulünü seçmiş olması halinde vergi matrahları ile ödenecek gelir vergisi tutarları aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Götürü gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (30.000 - 5.400)	24.600
İndirilebilecek götürü gider (24.600 x % 15) (-)	3.690
Gelir vergisi matrahı (24.600 - 3.690)	20.910
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	3.282
18.000 TL için 2.700 TL (20.910 - 18.000) x % 20 = 582 TL	

Gerçek gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{30.000 - 5.400}{30.000} \times 7.500 = 6.150 \text{ TL}$$

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	5.400
Kalan (30.000 - 5.400)	24.600
İndirilebilecek gerçek giderler (-)	6.150
Gelir vergisi matrahı (24.600 - 6.150)	18.450
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	2.790
18.000 TL için 2.700 TL (18.450 - 18.000) x % 20 = 90 TL	

Örnek 3

Bayan (C), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2019 yılında 170.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2019 yılı için belirlenen 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Bayan (C)'nin 2019 yılında elde ettiği 170.000 TL'lik konut kira geliri, 2019 yılı için geçerli olan 148.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanılması mümkün değildir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	170.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	170.000
Götürü gider (170.000 x % 15) (-)	25.500
Gelir vergisi matrahı (170.000 - 25.500)	144.500
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	39.035
98.000 TL için 22.760 TL (144.500 - 98.000) x % 35 = 16.275 TL	

Örnek 4

Bay (D) 1 Ekim 2019'da aylık 1.000 TL'ye kiraya verdiği konuttan 2019 yılında toplam 3.000 TL kira geliri elde etmiştir. Ayrıca tamamı stopaj yoluyla vergilendirilmiş 2.500 TL mevduat faizi ve tek işverenden 120.000 TL (yıllık) tutarında stopaja tabi tutulmuş ücret geliri de bulunmaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- 2019 yılında tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş ücretler ile GVK geçici 67. madde kapsamında yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş mevduat faizleri, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez.
- Elde edilen konut kira geliri 2019 yılı için geçerli olan 5.400 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından bu gelir de beyan edilmeyecektir.

Örnek 5

Eşler %50 oranında ortak oldukları bir konutu aylık 2.200 TL'ye kiraya vermişlerdir. 2019 yılında bu konuttan toplam 26.400 TL (2.200 x 12) kira almışlardır. Her ikisi de emekli olan çiftin aylık emekli maaşları ise 2.000'er TL'dir (kişi başı yıllık 24.000 TL). Başkaca geliri bulunmayan eşlerin ayrı ayrı verecekleri beyannamelerinde her ikisi de götürü gider yöntemini seçmişlerdir.

Beyana tabi olsun olmasın 2019 yılında her ikisinin de ayrı ayrı elde ettikleri 37.200 TL'lik (13.200 + 24.000) gelir, 148.000 TL'lik sınırını aşmadığından, iki eş de kira gelirinin beyanı sırasında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanabileceklerdir.

Buna göre Bay ve Bayan (E)'nin 2020/Mart ayında verecekleri gelir vergisi beyannameleri uyarınca ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

	Bay (E)	Bayan (E)
Gayrisafi hasılat (26.400 / 2)	13.200	13.200
İstisna tutar (-)	5.400	5.400
Kalan (13.200 - 5.400)	7.800	7.800
Götürü gider (7.800 x % 15) (-)	1.170	1.170
Gelir vergisi matrahı (7.800 - 1.170)	6.630	6.630
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)	994,50	994,50

B. İşyeri kira gelirlerinin beyanı

Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için her yıl için belirlenen "beyan sınırı" söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. Buna göre 2019 yılında elde edilen söz konusu gelirler için beyan sınırı 40.000 TL olarak uygulanmaktadır.

2019 yılında, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı 40.000 TL'nin altında ise işyeri kira gelirinin beyan edilmesine gerek yoktur. Bu

tutarın aşılması durumunda ise geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinde herhangi bir istisna uygulaması söz konusu olmadığından, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, giderin tamamının indirilmesi mümkündür.

Yukarıdaki şekilde hesaplanan ve beyan sınırını aşan gelirin, beyan edilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 2.200 TL olarak uygulanmaktadır. 2019 yılında bu tutarı aşan işyeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Örnek 6

Gerçek kişi (F) bir alışveriş merkezindeki dükkânını anonim şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı 2019 yılı için aylık net 5.000 TL olarak belirlenmiş ve bu tutarlar kiracı tarafından mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Buna göre yıllık net kira 60.000 TL (5.000 x 12) olmaktadır.

Kiracı şirket tarafından aylık ödemeler yapılırken ayrıca kira tutarları %20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Gerçek kişi (F) tarafından söz konusu dükkân 2018 yılında alınmış ve 2018 yılı safi irat hesaplanması sırasında "götürü gider" yöntemi kullanılmıştır.

Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Net ödenen tutarın brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

Net tutar

Brüt tutar = -----

(1 - tevkifat oranı)

Yüzde 20 tevkifat oranına göre yıllık brüt kira tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

60.000 60.000

Yıllık brüt kira = ----- = ----- = 75.000 TL

(1 - 0,20) 0,80

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı = 75.000 x % 20 =15.000 TL

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Gerçek kişi (F) tarafından 2019 yılında elde edilen 75.000 TL'lik brüt işyeri kirası, 2019 yılı için belirlenen 40.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ Mükellefler tarafından gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülemez. Bay (F) 2018 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2019 yılında, gerçek gider yöntemine göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır. Bu yöntemde kira gelirin %15'ini gider olarak indirebilecektir.
- ▶ Beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı şirket tarafından yıl içerisinde kesilen 15.000 TL tutarındaki vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	75.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	75.000
İndirilebilecek giderler (75.000 x % 15) (-)	11.250
Gelir vergisi matrahı (75.000 - 11.250)	63.750
Hesaplanan gelir vergisi 40.000 TL için 7.100 TL (63.750 - 40.000) x % 27 = 6.412,50 TL	13.512,50
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (-)	15.000
Ödenecek gelir vergisi (13.512,50 - 15.000)	0
İade alınacak gelir vergisi (15.000 - 13.512,50)	1.487,50

Örnek 7

Gerçek kişi (G) sahip olduğu gayrimenkulü işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı 2019 yılı için aylık net 1.800 TL olarak belirlenmiş ve bu tutarlar kiracı tarafından mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Buna göre yıllık net kira 21.600 TL (1.800 x 12) olmaktadır. Mal sahibinin başka bir geliri bulunmamaktadır.

Kiracı şirket, aylık ödemeleri yaparken ayrıca kira tutarlarını %20 oranına göre brütleştirmiş ve bulunan tutarlar üzerinden kestiği vergileri (tevkifat) vergi dairesine yatırmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Yüzde 20 tevkifat oranına göre yıllık brüt kira tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

21.600 21.600

Yıllık brüt kira = ----- = ----- = 27.000 TL

(1 - 0,20) 0,80

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı = 27.000 x % 20 =5.400 TL

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek kişi (G)'nin 2019 yılında elde ettiği ve kiracı tarafından vergi kesintisine tabi tutulmuş olan 27.000 TL'lik brüt işyeri kirası, 2019 yılı için belirlenen 40.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından gelir vergisi beyannameyi vermeyecektir. Kaynakta kesilen (tevkif edilen) 5.400 TL'lik vergi nihai vergi olarak kabul edilmektedir.

Örnek 8

Emekli Bay (H) sahip olduğu gayrimenkulü, basit usulde vergilendirilen bir mükellefe işyeri olarak aylık 400 TL'ye kiraya vermiştir. Bu işlemten dolayı 2019 yılında 4.800 TL (400 x 12) kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından kira ödenirken herhangi bir vergi kesintisi (tevkifat) yapılmamıştır.

Mal sahibinin emekli maaşı ile bu kiradan başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Basit usulde vergilendirilen mükelleflerin işyerleri için ödedikleri kiradan tevkifat yapma (vergi kesme) zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu yüzden söz konusu kiracı da kirasını öderken vergi kesintisi yapmamıştır.
- ▶ İşyeri kira gelirleri için geçerli olan 40.000 TL'lik beyan sınırı, kiracı tarafından vergi kesintisi yapılmış olan kiralara için geçerlidir. Bu nedenle vergi kesintisine tabi olmayan işyeri kira gelirleri için bu beyan sınırından yararlanılması mümkün değildir. 2019 yılında tevkifata tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde beyan sınırı 2.200 TL olarak uygulanmaktadır.
- ▶ Emekli Bay (H) tarafından 2019 yılında elde edilen 4.800 TL'lik işyeri kirası, aynı yıl için belirlenen 2.200 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	4.800
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	4.800
İndirilebilecek giderler (4.800 x % 15) (-)	720
Gelir vergisi matrahı (4.800 - 720)	4.080
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	612

C. Konut ve işyerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanı

Hem konuttan hem de işyerinden kira alınması durumunda öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2019 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 5.400 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira gelirin brüt tutarının toplamı 40.000 TL'lik beyan

sınırını aşıyorsa, bu beyannameye işyeri kira gelirin de dâhil edilmesi gerekmektedir. Toplam 40.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, işyeri kira geliri beyannameye dâhil edilmeyecektir.

İstisna uygulamasından yararlanabilecek olan mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirin 5.400 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirin brüt tutarı 40.000 TL ile karşılaştırılacaktır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edilmesi durumunda işyeri kira geliri de beyan edilmeyecek, 40.000 TL'den fazla olması durumunda ise sadece işyeri kira geliri beyan edilecektir.

Yukarıdaki istisna veya beyan sınırını aşan kira gelirleri dolayısıyla beyanname verilmesi durumunda, geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinin beyanı sırasında beyanname üzerinde hesaplanan vergiden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

Örnek 9

Gerçek kişi (İ)'nin 2019 yılında elde ettiği kira gelirleri, bu gelirler üzerinden ilgili kişi veya kurumlarca yapılan stopaj tutarları ve elde edilen net gelirlere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelir türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	16.800	---	16.800
İşyeri kira geliri	36.000	7.200	28.800
Toplam	52.800	7.200	45.600

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2019 yılında elde edilen 16.800 TL'lik kira geliri, 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ 2019 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 52.800 TL, 2019 yılı için geçerli olan 148.000 TL'lik sınırı aşmadığından, konut kira gelirin beyanı sırasında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- ▶ Götürü gider olarak kira gelirin %15'ini indirebilecektir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	16.800
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	11.400
Brüt işyeri kira geliri (2)	36.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	47.400

İşyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2019 yılında 40.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak işyeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 47.400 TL (11.400 + 36.000), 2019 yılı için belirlenen 40.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, işyeri kirası da dâhil edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	16.800
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (16.800 - 5.400)	11.400
Brüt işyeri kira geliri	36.000
Toplam GMSİ (11.400 + 36.000)	47.400
Götürü gider (47.400 x % 15) (-)	7.110
Gelir vergisi matrahı (47.400 - 7.110)	40.290
Hesaplanan gelir vergisi 40.000 TL için 7.100 TL (40.290 - 40.000) x % 27 = 78,30 TL	7.178,30
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	7.200
Ödenecek gelir vergisi (7.178,30 - 7.200)	0
İade alınacak gelir vergisi (7.200 - 7.178,30)	21,70

Örnek 10

Serbest meslek erbabı Bayan (J) 2019 yılında serbest meslek faaliyeti kapsamında 160.000 TL tahsil etmiş ve bu tutar üzerinden ödemeyi yapanlarca %20 oranında 32.000 TL (160.000 x %20) vergi kesintisi (tevkifat) yapılmıştır. Mükellefin bu faaliyeti ile ilgili olarak yapmış olduğu ve GVK'nın 68. maddesi kapsamında indirebileceği giderleri 50.000 TL'dir.

Bayan (J) ayrıca konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2019 yılında 18.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulden de brüt 26.400 TL kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından işyeri için 2019 yılında ödenen kiralar üzerinden 5.280 TL (26.400 x %20) gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. Kira gelirlerinin beyanında götürü gider yöntemini kullanacaktır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Mükellef (J) serbest meslek kazancını beyan etmek zorundadır. Serbest meslek erbabı olduğu için konut kira gelirleri için uygulanan 5.400 TL'lik istisnadan da yararlanamaz.
- Mükellef (J) tarafından konut ve brüt işyeri kira gelirlerinin toplamı olan 44.400 TL'lik (18.000 + 26.400) gayrimenkul sermaye iradının da serbest meslek faaliyeti dolayısıyla verilen beyannameye dâhil edilmesi gerekmektedir.

- Götürü gider olarak konut ve işyeri kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	---
İstisna sonrası konut kirası	18.000
İşyeri kira bedeli (Brüt)	26.400
Toplam GMSİ (18.000 + 26.400)	44.400
Götürü gider (44.400 x % 15) (-)	6.660
Beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı (44.400 - 6.660)	37.740
Beyana tabi serbest meslek kazancı (160.000 - 50.000)	110.000
Gelir vergisi matrahı (37.740 + 110.000)	147.740
Hesaplanan gelir vergisi 98.000 TL için 22.760 TL (147.740 - 98.000) x % 35 = 17.409 TL	40.169
Mahsup edilecek vergiler (32.000 + 5.280) (-)	37.280
Ödenecek gelir vergisi (40.169 - 37.280)	2.889

D. Kira geliri ve menkul sermaye iradının beyanı

2019 yılında 40.000 TL olarak uygulanan "beyan sınırı", Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla; beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı için geçerlidir. Başka bir anlatımla beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan gayrimenkul sermaye iratları ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

Örnek 11

- Bay (K) 2018 yılında satın aldığı gayrimenkulü aynı yıl işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiş, 2018 yılında elde ettiği kira gelirini beyan ederken "götürü gider" yöntemini seçmiştir. 2019 yılı için söz konusu işyerinin kirası aylık brüt 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı tarafından her ay kira üzerinden 300 TL tevkifat yapılmış ve Bay (K)'ye aylık net 1.200 TL kira ödenmiştir.
- Bay (K) ayrıca elinde bulundurduğu (Y) A.Ş. hisse senetlerinden 2019 yılında 60.000 TL tutarında brüt kâr payı (temettü) elde etmiştir. (Y) A.Ş. tarafından bu kâr dağıtım sırasında brüt kâr payı üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılmış, kesinti sonrası kalan 51.000 TL tutarındaki net kâr payı Bay (K)'nin banka hesabına yatırılmıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Mükellefler tarafından kira gelirlerinin beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülememektedir. Bay (K) 2018 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2019 yılında, gerçek gider usulüne göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır. Bu yöntemde kira gelirinin %15'ini gider olarak indirebilecektir.

- ▶ 2019 yılında hisse senetlerinden elde edilen brüt temettü gelirlerinin %50'si gelir vergisinden istisnadır. Bu gelirlerin yarısı istisna olarak değerlendirildikten sonra kalan tutar, stopaja tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte 40.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılır. 40.000 TL'lik beyan sınırından daha az ise beyan edilmesine gerek yoktur. Fazla olduğu takdirde, istisna sonrası kâr payı tutarının tamamının beyan edilmesi gerekir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Brüt temettü tutarı	60.000
İstisna tutar (60.000 / 2) (-)	30.000
İstisna sonrası kalan temettü (MSİ) (1)	30.000
Yıllık brüt işyeri kira geliri (1.500 x 12) (GMSİ) (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	48.000

Tek tek bakıldığında, brüt işyeri kira gelirinin de istisna sonrası kalan temettü gelirinin de 40.000 TL'lik beyan sınırının altında olduğu görülmektedir. Ancak bu gelirlerin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, yukarıdaki şekilde hesaplanan toplam tutarın (48.000 TL) dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 48.000 TL, 2019 yılı için belirlenen 40.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu iki gelirin de beyannameye dâhil edilmesi gerekmektedir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Yıllık brüt işyeri kira geliri (GMSİ)	18.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan kira geliri	18.000
Götürü gider (18.000 x % 15) (-)	2.700
Beyana tabi GMSİ (18.000 - 2.700)	15.300
İstisna sonrası kalan brüt temettü (MSİ)	30.000
Gelir vergisi matrahı (15.300 + 30.000)	45.300
Hesaplanan gelir vergisi	8.531
40.000 TL için 7.100 TL (45.300 - 40.000) x % 27 = 1.431 TL	
Yıl içerisinde kesinti yoluyla ödenen vergiler (-)	12.600
- İşyeri kirasından kesilen (18.000 x % 20 = 3.600)	
- Kâr payı üzerinden kesilen (60.000 x % 15 = 9.000)	
Ödenecek gelir vergisi (8.531 - 12.600)	0
İade alınacak gelir vergisi (12.600 - 8.531)	4.069

E. Özel okul ücreti ve sağlık sigorta primlerinin beyannameye indirimi

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir türüne bakılmaksızın beyannameye bildirilen gelirden yapılacak indirimler sayılmıştır. Bunlardan biri de eğitim harcamalarıdır.

Eğitim harcamalarının;

- ▶ Türkiye'de yapılması,
 - ▶ Gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi,
 - ▶ Beyan edilen gelirin % 10'unu aşmaması,
- şartlarıyla indirimi mümkün bulunmaktadır.

Bir diğer indirim ise beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2019'da 30.700,80 TL) aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile sağlık, ölüm, kaza, hastalık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleridir. Ancak ödenen bu primlerin beyannameye indirim olarak dikkate alınabilmesi için ücret geliri elde edenlerin ücretlerinden indirilmemiş olması gerektiği de unutulmamalıdır.

Diğer indirim kalemlerine ilişkin açıklamalar Rehber'in "VIII/D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

Örnek 12

Bayan (L) çalıştığı işyerinden 2019 yılında stopaj yoluyla vergilendirilmiş 60.000 TL brüt ücret geliri elde etmiştir. Ayrıca konut olarak aylık 2.500 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden de aynı yıl 30.000 TL (2.500 x 12) kira almıştır. Başka geliri olmayan Bayan (L) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

Bayan (L) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 20.000 TL okul ücreti ödemiştir. Özel okul kurumlar vergisi mükellefidir ve faturası alınmıştır. Ayrıca aynı yılda kendisi, eşi ve çocukları için 6.000 TL tutarında sağlık sigortası primi ödemiştir. Ödenen primler ücretin safi tutarının tespitinde indirim olarak dikkate alınmamıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden Bayan (L)'nin 2019 yılında elde ettiği kira geliri, 5.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ 2019 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 90.000 TL (60.000 + 30.000), 2019 yılı için geçerli olan 148.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.

- ▶ Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

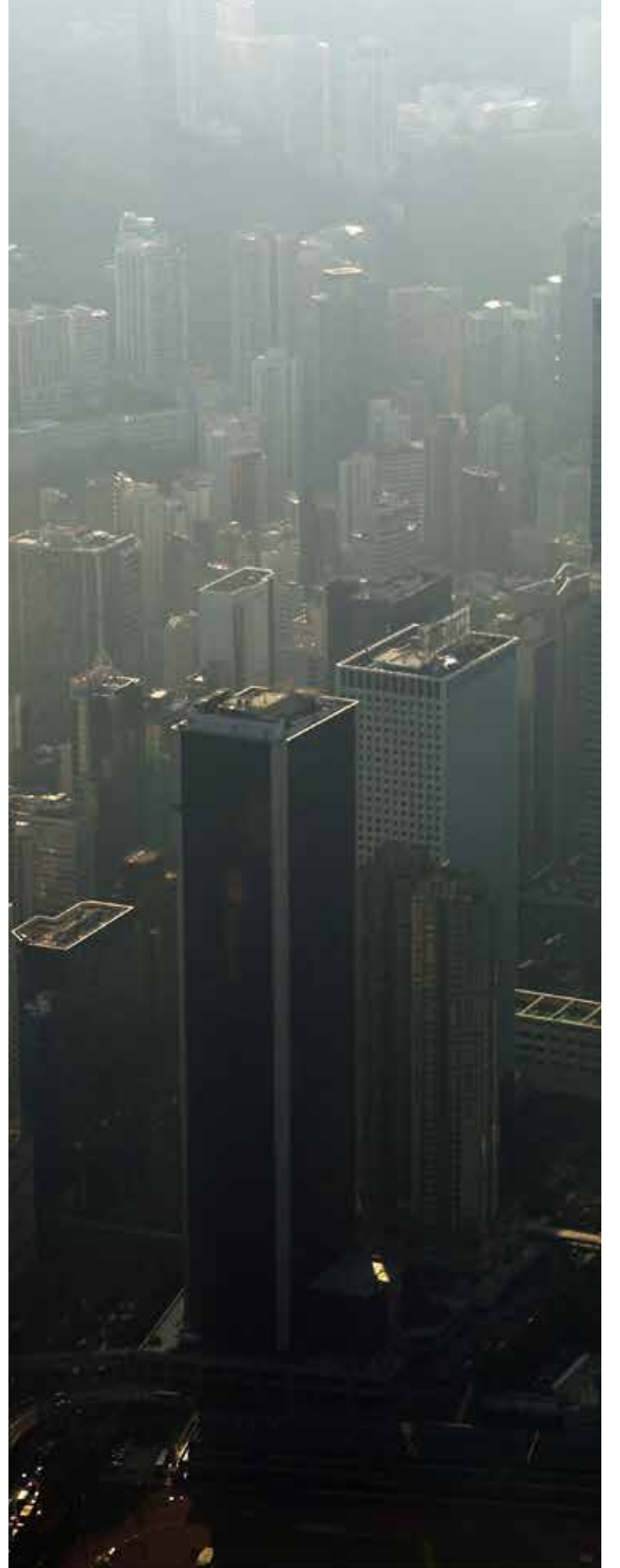
Beyannameye indirimler

- ▶ Bayan (L) tarafından ödenen 20.000 TL'lik okul ücreti yukarıda sayılan şartları taşıdığından beyan edilen gelirin %10'u ile sınırlı olmak şartıyla, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

- Ödenen 6.000 TL'lik sağlık sigortası primi 2019 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (30.700,80 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	5.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (30.000 - 5.400)	24.600
Götürü gider (24.600 x % 15) (-)	3.690
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (24.600 - 3.690)	20.910
Diğer indirimler (-)	5.227,50
- Eğitim masrafları (20.910 x % 10 = 2.091)	
- Sağlık sigortası (20.910 x % 15 = 3.136,50)	
Gelir vergisi matrahı (20.910 - 5.227,50)	15.682,50
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (15)	2.352,38



X.

Pratik bilgiler - 2019

1. Ücret dışındaki gelirlere uygulanacak gelir vergisi tarifesi

Gelir dilimi	Vergi oranı
18.000 TL'ye kadar	% 15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	% 20
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası	% 27
500.000 TL'nin 98.000 TL'si için 22.760 TL, fazlası	% 35
500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 163.460 TL, fazlası	% 40

2. Ücret gelirlerine uygulanacak gelir vergisi tarifesi

Gelir dilimi	Vergi oranı
18.000 TL'ye kadar	% 15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	% 20
148.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası	% 27
148.000 TL'den fazlasının 148.000 TL'si için 36.260 TL, fazlası	% 35

3. Konut kira geliri istisnası

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	3.000 TL
2013	3.200 TL
2014	3.300 TL
2015	3.600 TL
2016	3.800 TL
2017	3.900 TL
2018	4.400 TL
2019	5.400 TL

4. Tevkifata tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iratlarında beyan sınırı

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	25.000 TL
2013	26.000 TL
2014	27.000 TL
2015	29.000 TL
2016	30.000 TL
2017	30.000 TL
2018	34.000 TL
2019	40.000 TL

5. Tevkifata ve istisnaya konu olmayan gayrimenkul sermaye iratlarında beyan sınırı

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	1.290 TL
2013	1.390 TL
2014	1.400 TL
2015	1.500 TL
2016	1.580 TL
2017	1.600 TL
2018	1.800 TL
2019	2.200 TL

6. Yeniden değerlendirme oranları

Yıl	Oran
2012	% 7,8
2013	% 3,93
2014	% 10,11
2015	% 5,58
2016	% 3,83
2017	%14,47
2018	%23,73
2019	%22,58

7. Yıllık asgari ücret tutarları

Uygulandığı yıl	Yıllık brüt tutar
2012	10.962,00 TL
2013	12.000,60 TL
2014	13.230,00 TL
2015	14.850,00 TL
2016	19.764,00 TL
2017	21.330,00 TL
2018	24.354,00 TL
2019	30.700,80 TL

8. Gelir vergisi beyannamesine ilişkin damga vergisi tutarları

Uygulandığı yıl	Tutar
2012	34,50 TL
2013	39,65 TL
2014	41,20 TL
2015	45,30 TL
2016	47,80 TL
2017	51,40 TL
2018	58,80 TL
2019	72,70 TL
2020*	89,10 TL

* 2019 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanı 2020 yılı mart ayında yapıldığından, 2020 yılında geçerli olan damga vergisi tutarı tahsil edilmektedir.

9. Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları

Uygulandığı dönem	Aylık oran
05.09.2018 - 30.06.2019	%2,00
01.07.2019 - 01.10.2019	%2,50
02.10.2019 - 29.12.2019	%2,00
30.12.2019 tarihinden itibaren	%1,60

10. Özel usulsüzlük cezaları-VUK mük. md. 355

Mükellef	2019 yılı ceza tutarı
Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı	1.900 TL
İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler	980 TL
Yukarıda belirtilenler dışında kalanlar	490 TL

EY Hakkında

EY bağımsız denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Anlayışımız ve kaliteli hizmetlerimiz dünya ekonomisi ve sermaye piyasalarında güvenin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. EY, güçlü yönetim ekibiyle tüm paydaş gruplarına verdiği sözleri yerine getirmekte ve bu şekilde çalışanları, müşterileri ve içinde yer aldığı diğer çevreler için daha iyi bir çalışma hayatı oluşturulmasında önemli bir rol üstlenmektedir.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok, üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen ey.com adresini ziyaret ediniz.

© 2020 EY Türkiye.
Tüm Hakları Saklıdır.

Sadece genel bilgi verme amacıyla sunulan bu yayın muhasebe, vergi veya diğer profesyonel hizmetler alanında geçerli bir kaynak olarak kullanılması amacıyla hazırlanmamıştır. Belirli bir konuya ilişkin olarak ilgili danışmana başvurulmalıdır.

ey.com/tr

vergidegundem.com

facebook.com/ErnstYoungTurkiye

instagram.com/eyturkiye

twitter.com/EY_Turkiye