



# 100 Soruda 2012 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi

 **ERNST & YOUNG**  
Quality In Everything We Do

## 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 1'i ile 25'i arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Konusunda uzman personelimiz tarafından hazırlanan **"100 Soruda 2012 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi"** adlı bu çalışmanın, sahibi bulunduğu konut veya işyerini kiraya veren gerçek kişilerin, konuyla ilgili muhtemel sorularına cevap teşkil ederek, karşı karşıya oldukları güçlüklerin aşılmasına yardımcı olacağını ümit ediyoruz.

Saygılarımızla

Ernst & Young Türkiye

"100 Soruda 2012 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi" başlıklı çalışmamız gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve 25 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak Ernst & Young uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı **Ernst & Young** ve/veya **Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik 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.



# İçindekiler

<b>I. Gayrimenkul sermaye iradının (kira geliri) tanımı</b>	<b>Sayfa 4-6</b>	<b>Soru 1-16</b>
<b>II. Kira gelirlerinde tevkifat uygulaması</b>	<b>Sayfa 8-10</b>	<b>Soru 17-29</b>
<b>III. Kira gelirinin elde edilmesi ve gayrisafi hasıllata dahil olan unsurlar</b>	<b>Sayfa 11-12</b>	<b>Soru 30-39</b>
<b>IV. Vergi matrahının hesaplanmasında indirilecek giderler</b>	<b>Sayfa 14-20</b>	<b>Soru 40-64</b>
A. Götürü gider	Sayfa 16	Soru 44-46
B. Gerçek giderler	Sayfa 16 -20	Soru 47-64
<b>V. Emsal kira bedeli uygulaması</b>	<b>Sayfa 21 -22</b>	<b>Soru 65-69</b>
<b>VI. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları</b>	<b>Sayfa 23 -25</b>	<b>Soru 70-79</b>
<b>VII. Kira gelirlerinin beyanı ve vergilendirilmesi</b>	<b>Sayfa 26 -30</b>	<b>Soru 80-95</b>
<b>VIII. Konut ve işyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin örnekler</b>	<b>Sayfa 31 -34</b>	<b>Soru 96-100</b>



# I. Gayrimenkul sermaye iradının (kira geliri) tanımı

## 1. Gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) nedir?

Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin vergiye tabi olabilecek gelir ve kazançları 7 başlık halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de gayrimenkul sermaye iradı ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir. İlgili Kanun'un 70. maddesinde sayılan mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden sağlanan gelirleri ifade eder. Genellikle, gayrimenkulün işyeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

## 2. Gayrimenkul alım satımından sağlanan kazançlar da GMSİ sayılır mı?

Gayrimenkul sermaye iradı kavramı sadece, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirleri ifade etmektedir.

Gayrimenkullerin alım satımından sağlanan kazançlar, gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmektedir. Bu nedenle, gayrimenkullerin alım satımından elde edilen kazançlar, GMSİ olarak değerlendirilmez.

## 3. Hangi mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir, gayrimenkul sermaye iradı sayılır?

Birinci ve ikinci soruların cevaplarında belirtildiği üzere, gayrimenkul sermaye iradı, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden sağlanan gelirlerdir. 70. maddede sayılan mal ve hakların neler olduğu 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, tuzlar 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,
- ▶ Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, 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.

## 4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar nelerdir?

Medeni Kanun hükümlerine göre, sahiplerine bir gayrimenkul üzerinde tasarrufta bulunma hakkı sağlayan ve tapu siciline tescil edilen, irtifak, intifa ve kaynaklardan yararlanma hakkı gibi haklardır.

## 5. Taksi plakalarının kiralanan işleminde sağlanan kazançlar GMSİ sayılır mı?

Gerçek kişilerin sahip oldukları taksi plakalarını kiraya vermesi nedeniyle elde ettikleri gelirler gayrimenkul sermaye iradı kabul edilmektedir.

Ticari bir işletmeye dahil plakaların kiralananmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde ise "ticari kazanç" hükümleri geçerlidir. Ticari işletmenin sahibine ait olmakla beraber, ticari işletmeye dahil olmayan plakaların kiralananmasından elde edilen gelirler de GMSİ olarak kabul edilir.

## 6. Binaların dış yüzeylerine konulan reklam panoları için tahsil edilen bedeller gayrimenkul sermaye iradı sayılır mı?

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 elde edilen kira gelirinin, kat maliklerine dağıtılsa da dağıtılsa da, kat maliklerinin bu gelir dolayısıyla vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

### **7. Arazisini kiraya verenlerin, kira bedelini ürün olarak alması halinde, elde edilen gelir GMSİ mi, yoksa zirai kazanç mı kabul edilir?**

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.

### **8. Gayrimenkul sermaye iradı elde edenin mal veya hakkın sahibi olması zorunlu mudur?**

Gelir Vergisi Kanunu'nda, 70. maddede sayılan malların sadece sahipleri tarafından değil, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin de gayrimenkul sermaye iradı sayılacağı hükmü vardır.

Hatta aynı maddede, bu mal ve hakların kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edileceği belirtilmektedir.

### **9. Bir mal veya hakkın, zilyedi, mutasarrıfı ya da irtifak veya intifa hakkı sahibi olma ne anlama gelmektedir?**

- ▶ Menkul ve gayrimenkul malları elinde bulunduran, bunlardan yararlanan ve bu mallar üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimselere, o malların zilyedi,
- ▶ Bir mal veya hak üzerinde fiilen kullanma yetkisi olan kimselere, o mal veya hakkın mutasarrıfı,
- ▶ Bir gayrimenkulden özel bir hukuki sebebe dayanarak (tapu siciline tescil edilmek suretiyle) yararlanma hakkı bulunan kimselere, irtifak hakkı sahibi,
- ▶ Bir menkul veya gayrimenkul mal ya da hak üzerinde yararlanma ve kullanma hakkı olan kimselere, intifa hakkı sahibi

denilmektedir.

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 bir 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.

### **10. İktisadi işletmeye dahil olan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılır mı?**

Bu gelirlerin ticari işletmeler tarafından ticari kazançta dahil edilmesi gerekmektedir. Buna göre söz konusu kira gelirlerine, GMSİ'nin vergileme esasları değil, Gelir Vergisi Kanunu'ndaki gelir unsurlarından biri olan "ticari kazanç"ın vergileme esaslarının uygulanması gerekmektedir.

### **11. Gayrimenkullerin kiralama işlemleri katma değer vergisine (KDV) tabi midir?**

Bu sorunun cevabı, kiraya verilen gayrimenkulün iktisadi işletmeye dahil olup olmamasına göre değişmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, GVK 70. maddede sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabidir. Ancak aynı Kanun'un 17. maddesinin 4. fıkrasının (d) bendinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

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

### **12. Ticari işletme sahibinin, kendisine ait gayrimenkulden (işletmede kayıtlı olmayan) elde ettiği kira gelirleri nasıl vergilendirilir?**

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

Ancak bu kişiler konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, 2012 yılında 3.000 TL olarak uygulanan istisnadan faydalanamazlar. (İstisna uygulaması ile ilgili olarak 70-79 numaralı soruların cevaplarına bakınız.)



### **13. İşletme hakkının satışı ya da kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılır mı?**

İşletme hakkının satışından sağlanan gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. maddesi hükmü kapsamında, "diğer kazanç ve irat" olarak, bu hakların kiralanmasından sağlanan gelirler ise GVK'nın 70. maddesi hükmü kapsamında, "gayrimenkul sermaye iradı" olarak kabul edilmektedir.

### **14. Kira bedelinin, kiracının satışlarının belli bir yüzdesi olarak belirlenmesi durumunda, elde edilen gelir GMSİ sayılır mı?**

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 iradıdır 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.

### **15. Kurumların elde ettiği kira gelirleri nasıl vergilendirilir?**

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 ve kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmelidir.

### **16. Dar mükellef kurumların kira gelirleri nasıl vergilendirilir?**

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 2009/14593 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 20 (finansal kiralama faaliyetlerinden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarından % 1) olarak belirlenmiştir.

Dar mükellef kurumun mukim olduğu ülke ile Türkiye arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme (ÇVÖ) Anlaşması varsa ve bu anlaşmada gayrimenkul sermaye iratları için daha düşük bir vergi oranı belirlenmişse, anlaşmadaki oran uygulanabilir. Anlaşmadaki düşük oranlı stopajın uygulanabilmesi için, dar mükellef kurum tarafından temin edilen mukimlik belgesinin stopajı yapacak olana ibrazı gerekmektedir.







## II. Kira gelirlerinde tevkifat uygulaması

### 17. Ödedikleri kiralardan tevkifat (stopaj, vergi kesintisi) yapmak zorunda olanlar kimlerdir?

Ticaret şirketleri, iş ortaklıkları ile gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret ve serbest meslek erbabı, kiraladıkları mal ve haklar için nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden, gelir vergisi tevkifatı yapmaya mecburdurlar.

Aynı şekilde; kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, 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 ikameti amacıyla, mesken olarak kiraladıkları gayrimenkuller için ödedikleri kiralar, gelir vergisi tevkifatına tabi değildir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe işyeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmamaktadır.

### 18. Basit usule tabi mükellefin, işyeri kirasını öderken gelir vergisi tevkifatı yapması gerekir mi?

Basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe işyeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmamaktadır.

### 19. Tevkifatın oranı nedir?

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan kira gelirleri üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesine göre % 20 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir.

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

### 20. Tevkifat uygulamasının istisnaları nelerdir?

Tevkifat, kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergisine mahsuben yapılmaktadır. Dolayısıyla tevkifat uygulaması için kiralamaya konu olan mal ve hakların sahibinin gerçek kişi olması gerekir. Gerçek kişilerin yanı sıra, dernek ve vakıflar gibi kendileri vergi mükellefi olmayan kuruluşlara ve kooperatiflere yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamındadır.

Kurumlar, kamu idare ve müesseseleri, kollektif ve adi komandit şirketlere yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmaz. Keza, ticari işletmeye dahil gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinden de gelir vergisi tevkifatı yapılmamaktadır.

### 21. Lojman olarak kiralanan gayrimenkule ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat yapılması gerekir mi?

Kurumlar, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan mal ve hakların kiralınması karşılığı gerçek kişilere yaptıkları ödemeler üzerinden tevkifat yapmak zorundadırlar. Bir kurum tarafından çalışanlarının lojman olarak kullanması için gerçek kişiden kiralanan gayrimenkul dolayısıyla ödenen kira bedeli üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.



## 22. Dernek ve vakıflar ile kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanmasında tevkifat yapılması gerekir mi?

Dernek ve vakıflara ya da kooperatiflere ait olup işyeri olarak kiralanan gayrimenkuller için ödenen kiralar üzerinden, ödemeyi yapanlarca, % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması zorunluluğu vardır.

Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Özel kanunlarında gelir veya kurumlar vergisine ilişkin istisna ve muafiyet hükümleri bulunanlar hariç olmak üzere, tüm dernek ve vakıflara yapılan kira ödemeleri üzerinden belirtilen oranda tevkifat yapılması gerekmektedir.

## 23. Kısmen işyeri olarak kullanılan konutlar için ödenen kiralar üzerinden stopaj yapılması gerekir mi?

Bir gayrimenkulün hem konut, hem de işyeri olarak kullanılıyor olması durumunda, bu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden, GVK'nın 94. maddesi çerçevesinde, gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir.

## 24. Emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı hallerde, gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir mi?

GVK'nın 73. maddesinde, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı haller (67. sorunun cevabında yer almaktadır) sayılmıştır. Bunlardan ilk 3 tanesinin uygulanabilmesi için gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi şartı vardır. 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 bedele kiralanması durumunda tevkifat (vergi kesintisi) yapılması söz konusu olmayacaktır.

Gayrimenkulün 4. sırada sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak kiraya verilmesi durumunda da, kira olarak herhangi bir bedel ödenmediği için tevkifat yapılmayacaktır. Ancak 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.

## 25. Kira bedelleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı ne zaman yapılmalıdır?

GVK'nın 94. maddesinde, mal ve hakların kira bedelleri üzerinden yapılması hükme bağlanan gelir vergisi tevkifatının, kira bedelinin ödendiği sırada yapılması gerekir.

Tevkifat yapmakla sorumlu tutulanlar, kira bedelini nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dahil) ödedikleri aşamada, % 20 oranındaki gelir vergisi tevkifatını da yapmak zorundadırlar.

## 26. Peşin olarak ödenen kiralarda, tevkifat uygulaması nasıldır?

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 dahil edilecektir.

### Örnek:

Bay (A) sahibi olduğu gayrimenkulü bir şirkete 2012/Ocak ayı başından geçerli olmak üzere işyeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2012 yılı için brüt 2.500 TL ve 2013 yılı için de brüt 2.750 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 50.400 TL Ocak 2012'de peşin olarak mal sahibine ödenmiştir.

2 yıllık kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2012 yılı brüt kira (2.500 x 12)	30.000
2013 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/2012 dönemine ilişkin muhtasar beyannameye dahil edilerek, beyannamenin de Şubat ayının 23'üne kadar vergi dairesine verilmesi gerekmektedir. Beyannamedeki vergiler ise 26 Şubat tarihine kadar ödenmiş olmalıdır.

Bay (A) tarafından elde edilen 30.000 TL'lik kira geliri ise 2012 yılına ilişkin gelir vergisi beyannameyi ile 1-25 Mart 2013 döneminde beyan edilecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan (30.000 x % 20 =) 6.000 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

33.000 TL'nin beyanı ise 2013 yılına ilişkin gelir vergisi beyannameyi ile 1-25 Mart 2014 döneminde gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, tevkif suretiyle ödenmiş olan (33.000 x % 20 =) 6.600 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

## 27. Kira bedelinin net olarak belirlendiği durumda, tevkifat matrahı nasıl hesaplanır?

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

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Örneğin, taraflarca net ödemenin 4.000 TL olarak belirlendiği bir kiralamada, % 20'lik tevkifat oranına göre, brüt kira (tevkifat matrahı) ve tevkifat tutarları aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$\text{Brüt kira tutarı} = \frac{4.000}{(1 - 0,20)} = \frac{4.000}{0,80} = 5.000 \text{ TL}$$

$$\text{Hesaplanan tevkifat} = 5.000 \times \% 20 = 1.000 \text{ TL}$$

## 28. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk kime aittir?

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 ziyai cezası) tamamen, kira ödemesini yapan kiracıya aittir. Ancak kiracı, gayrimenkul sahibi adına ödediği vergi aslını, özel hukuk hükümlerine göre, ona rücu etme hakkına sahiptir. Ödediği gecikme faizi ve ceza ise kiracının üzerinde kalacaktır.

## 29. Gelir vergisi tevkifatının, beyan ve ödeme süreleri nelerdir?

GVK'nın 94. maddesine göre, kira bedeli üzerinden yapılan gelir vergisi tevkifatının, yapıldığı ayı izleyen ayın 23. gününe kadar bağlı bulunulan vergi dairesine muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekir. Ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden dolayı gerçek usulde vergilendirilen gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri, muhtasar beyannamelerini elektronik ortamda göndermek zorundadırlar. Bu nedenle söz konusu muhtasar beyannamenin 23'ü akşamı saat 24:00'e kadar sistem üzerinden onaylamak suretiyle verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Beyanname üzerinde gösterilen vergi de beyannamenin verildiği ayın 26. günü akşamına kadar ödenir.

Ayın 23. veya 26. günlerinin tatile rastlaması durumunda, beyan veya ödeme süreleri izleyen ilk iş gününe uzar.





### III. Kira gelirinin elde edilmesi ve gayrisafi hasılatı dahil olan unsurlar

#### 30. "Gayrisafi hasılat" ne demektir?

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.

Örneğin ücretli çalışan biri tarafından kiraya verilen bir konuttan 2012 yılında 15.000 TL kira geliri elde edilmiştir. 2012 yılında tahsil edilen bu tutarın;

- ▶ 7.800 TL'si 2012 yılına,
- ▶ 7.200 TL'si ise 2011 yılına,

ilişkindir. Başka bir deyişle kiracı eski yıla ilişkin borcunu da 2012 yılında ödemiştir.

Yukarıdaki hüküm gereği 2012 yılında elde edilen gayrisafi hasılat 15.000 TL olarak kabul edilecektir. 2011 yılında tahsil edilmeyen kira gelirinin 2011 yılında beyan edilmesine gerek yoktur. Tahsil edildiği yılın gayrisafi hasılat tutarına önceki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen tutarların da dahil edilmesi gerektiğinden, 2011 ve 2012 yılına ilişkin olarak 2012 yılında tahsil edilen kiralardan toplamı olan 15.000 TL, 2012 yılına ilişkin beyannamede beyan edilecektir.

#### 31. Kiralama sırasında ödenen peştemallıklar gayrisafi hasılatı dahil midir?

Zaman zaman karşılaşılan ve adına "hava parası" da denilen peştemallıklar, gayrimenkul sermaye iradının bir unsuru değildir. Bu ödemeler, aranan koşulları taşıması halinde, "diğer kazanç ve irat" olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyana ve vergiye tabidirler. Dolayısıyla peştemallıklar, GMSİ'nin hesaplanmasında, gayrisafi hasılatı dahil edilmez.

#### 32. Kiranın banka aracılığıyla ödeme zorunluluğu var mı?

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.

Banka veya PTT Genel Müdürlüğü aracılığıyla 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 edilecektir. 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.

#### 33. Hangi durumlarda kira geliri tahsil edilmiş sayılır?

- ▶ Bilgisine girmiş olması kaydıyla, gayrimenkul sermaye iradı sahibi adına, bankaya, kamu müessesesine, icra dairesine, notere veya postaya para yatırılması,
- ▶ Kira alacağının, kiracının talebi doğrultusunda başka bir kişiye devredilmesi veya kiracıya olan borçla takas edilmesi,

hallerinde, kira geliri tahsil edilmiş sayılır. Görüldüğü gibi gayrimenkul sermaye iradında elde etme, fiili tasarrufu ifade eden "tahsilat esası"na bağlanmıştır.

#### 34. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasılat nasıl hesaplanır?

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.

Örneğin 2012/Eylül ayının başında aylık 2.000 ABD Doları'na kiraya verilen bir gayrimenkulden, 6 Eylül 2012'de ilk aylık kira tutarı tahsil edilmiştir. 6 Eylül 2012 tarihinde Merkez Bankası döviz alış kuru 1 \$ = 1,8152 TL'dir. Buna göre Eylül ayında elde edilen kira bedelinin TL karşılığı (2.000 x 1,8152 =) 3.630,40 TL olarak hesaplanacaktır.

### 35. Tahsil edilmemiş kira bedelleri için beyanname verilir mi?

Gayrimenkul sermaye iradında elde etme "tahsil esası"na bağlanmış olduğu için, herhangi bir sebeple tahsil edilmemiş olan kira bedelleri yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez.

Örneğin bir emekli tarafından aylık 900 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, 2012 yılında 10.800 TL kira alınması beklenirken, sadece 3 aylık kira bedeli olan 2.700 TL tahsil edilebilmiştir. 2012 yılında tahsil edilen tutar, konut kira gelirlerinde aynı yıl için belirlenen 3.000 TL'lik istisna tutarının altında kaldığından, bu gelirin beyanı söz konusu olmayacaktır.

2013 yılında aynı konuttan aylık 1.000 TL'lik kira tutarına ek olarak, 2012 yılından kalan kira tutarlarının da tahsil edildiği varsayımına göre, 2013 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2013 yılı kira geliri (1.000 x 12)	12.000
2012 yılı kira geliri (900 x 9)	8.100
Toplam gayrisafi hasılat	20.100

20.100 TL tutarındaki toplam gayrisafi hasılatından, 2013 yılı için geçerli olan 3.200 TL'lik istisna tutarı ile giderler düşüldükten sonra kalan tutarın, 2013 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 25 Mart 2014 tarihine kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

### 36. Aynı olarak tahsil edilen kira bedellerinin değeri nasıl tespit edilir?

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

### 37. Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerde gayrisafi hasılat nasıl belirlenir?

Bir gayrimenkulün mobilyalı olarak kiraya verilmesi ile mobilyasız olarak kiraya verilmesi arasında, gayrisafi hasılatın tespiti bakımından bir fark yoktur. Yani mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkuller için alınan kira bedelinin tamamının, gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilerek, gayrisafi hasılatı dahil edilmesi gerekir.

### 38. Kiracı tarafından, gayrimenkule ilave edilen kıymetler gayrisafi hasılatı dahil midir?

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 devir tarihi itibarıyla aynı olarak elde edilmiş kira bedeli sayılır.

Örneğin emekli Bay (A)'nın sahibi bulunduğu apartman dairesini konut olarak kiraya verdiğini kabul edelim. Bay (A) uzun yıllardır evinde oturan kiracısı ile 2012 yılı başından itibaren aylık 1.100 TL kiraya anlaşmıştır. Kiracı kendi kusurundan dolayı kullanılamaz hale gelen dairenin ahşap kapısını, 2012/Temmuz ayında değiştirerek yerine çelik kapı taktırmıştır. Ancak kiracının Eylül ayında tayini çıkmış ve çelik kapı bedelini ev sahibinden tahsil etmeden, 30 Eylül 2012 tarihinde evi boşaltmıştır. Kiracı bütün kiralardan da 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 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda ev sahibi tarafından 2012 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

İlk kiracıdan tahsil edilen kiralardan (1.100 x 9)	9.900
Çelik kapının emsal bedeli	1.500
İkinci kiracıdan tahsil edilen kiralardan (1.200 x 2)	2.400
Toplam gayrisafi hasılat	13.800

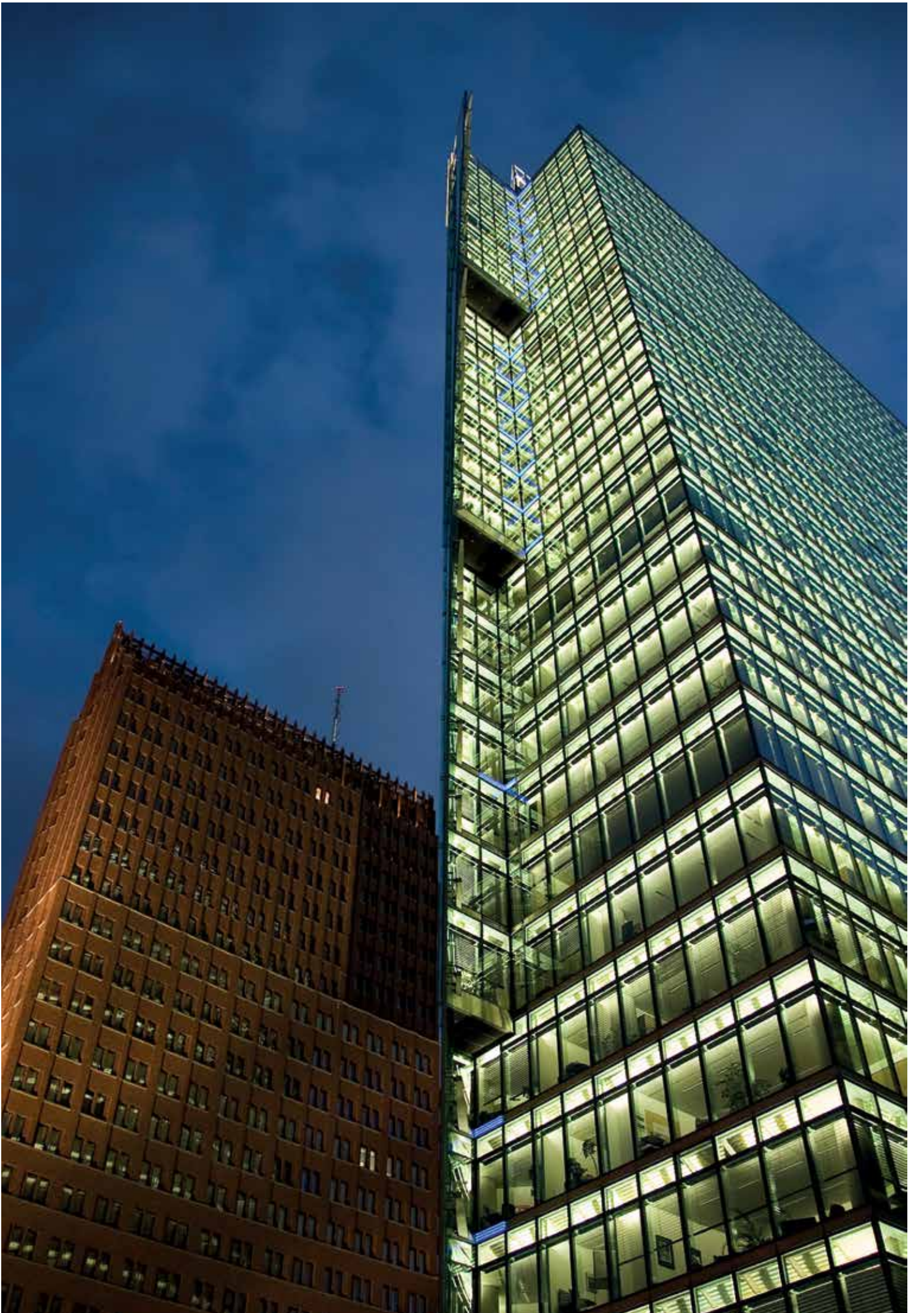
### 39. Kira peşin tahsil edilirse, tahsil edildiği yılın geliri olarak mı değerlendirilir?

Gelecek yıllara ilişkin peşin tahsil edilen kiralardan, ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak dikkate alınır. Bu nedenle bu tutarlar tahsil edildikleri yılın gayrisafi hasılatına dahil 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.

Bay (A) sahip olduğu gayrimenkulü 2012 yılının başında aylık 1.000 TL'den kiraya vermiş ve kiracıdan 2 yıllık kirayı 2 Ocak 2012 tarihinde peşin olarak tahsil etmiştir. Bu durumda (1.000 x 12 =) 12.000 TL 2012 yılının, (1.000 x 12 =) 12.000 TL de 2013 yılının hasılatı kabul edilecektir. Ancak Bay (A) 2012 yılı içerisinde ölürse veya memleketi terk ederse, tahsil ettiği kira bedelinin tümü (24.000 TL) 2012 yılının hasılatı sayılacaktır.





## IV. Vergi matrahının hesaplanmasında indirilecek giderler

### 40. Kira gelirinin vergilendirilmesinde, "safi irat" neyi ifade etmektedir?

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde safi irat kavramı, gayrisafi hasıllardan bu iradın sağlanması ve devam ettirilmesi için yapılması gerekli olan ve Gelir Vergisi Kanunu'nda indirimi kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir.

### 41. Mükellefler, safi iradın belirlenmesi sırasında hangi yöntemleri kullanabilirler?

Mükellefler safi iradı hesaplarırken, iki farklı gider yöntemini kullanabilirler. Bunlar "götürü gider" ve "gerçek gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır. Belirtilen gider usulleri arasında ortaya çıkacak vergi yükünü dikkate alarak 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. Örneğin gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden 2012 yılında elde edilen hasılatın 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu istisnadan yararlanılması durumunda, gayrisafi hasıllardan indirilebilecek gerçek gider tutarının aşağıdaki formüle göre hesaplanması gerekmektedir:

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

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

Diğer taraftan götürü gider usulünü tercih eden bir mükelleflerin ise iki yıl geçmedikçe bu usulden gerçek gider usulüne geçmesi mümkün bulunmamaktadır.

#### Örnek:

Sahibi bulunduğu konuttan 2012 yılında 20.000 TL kira geliri elde eden bir kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin 8.000 TL olduğu varsayımı ile kişinin, gerçek veya götürü gider usulünü seçmesi halinde hesaplanan vergi matrahları ve bunlar üzerinden ödenecek vergi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır:

#### Gerçek gider usulü

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.000
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan (20.000 - 3.000)	17.000
Gerçek gider [(17.000 / 20.000) x 8.000] (-)	6.800
Gelir vergisi matrahı (17.000 - 6.800)	10.200
<b>Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (10.200 - 10.000) x % 20 = 40 TL	1.540



### Götürü gider usulü

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.000
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan (20.000 - 3.000)	17.000
Götürü gider (17.000 x % 25) (-)	4.250
Gelir vergisi matrahı (17.000 - 4.250)	12.750
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (12.750 - 10.000) x % 20 = 550 TL	2.050

Bu kişi örneğin serbest çalışan bir doktor (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 kazancının sıfır olduğu varsayılmıştır.)

### Gerçek gider usulü

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.000
İstisna tutar (-)	-----
Kalan	20.000
Gerçek gider (-)	8.000
Gelir vergisi matrahı (20.000 - 8.000)	12.000
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (12.000 - 10.000) x % 20 = 400 TL	1.900

### Götürü gider usulü

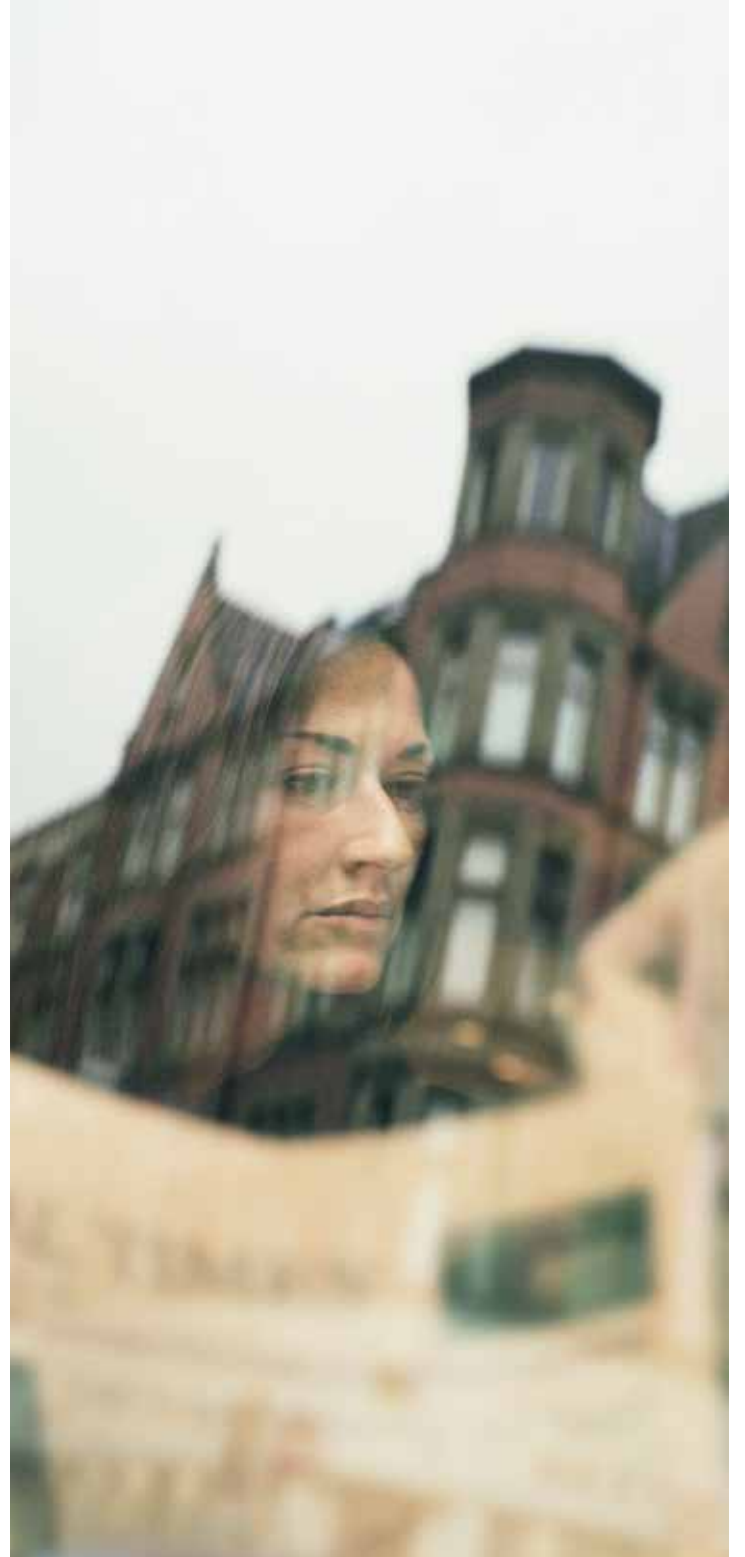
Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.000
İstisna tutar (-)	-----
Kalan	20.000
Götürü gider (20.000 x % 25) (-)	5.000
Gelir vergisi matrahı (20.000 - 5.000)	15.000
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (15.000 - 10.000) x % 20 = 1.000 TL	2.500

### 42. Her gayrimenkul için farklı gider yöntemi kullanılabilir mi?

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.

### 43. Aynı gayrimenkule hisse ile sahip olanlar, farklı gider yöntemi kullanabilirler mi?

GVK'nın 74. maddesinde, mükellef bazında bir tercih hakkı tanınmaktadır. Bu nedenle aynı gayrimenkule müştereken sahip olan iki kişinin tercih edecekleri gider usulü konusunda bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu iki mükellef dilerse, aynı gayrimenkulden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, farklı gider usullerini tercih edebilirler.



## A. Götürü gider

### 44. Götürü gider usulü nedir?

Götürü gider usulünde, mükelleflerin beyan ettikleri kira gelirinden, varsa istisna tutarı düşüldükten sonra kalan kısmın % 25'i gider olarak indirilmektedir.

Gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden 2012 yılında elde edilen hasılatın 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar, bu istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca bu istisna sadece konut kira gelirleri açısından geçerli olup, işyerinden elde edilen kira gelirlerine uygulanamaz.

Belirtilen şekilde istisna uygulaması olmayan gelirlerde ise götürü gider doğrudan gayrisafi hasılatın % 25'i şeklinde hesaplanır.

Götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda, gider olarak indirilen tutarın belgelendirilmesine ihtiyaç yoktur. Ayrıca bu yöntemin seçilmesi durumunda % 25'lik giderden ayrı olarak, Kanun'da sayılan gerçek gider kalemlerinin (boya, badana, tamir, sigorta, yönetim gideri ya da amortisman gibi) indirimi de mümkün bulunmamaktadır. (İndirilebilecek gerçek giderlere 47. sorunun cevabında yer verilmektedir.)

#### Örnek:

Sahibi olduğu konuttan, 2012 yılında, (1.300 x 12 =) 15.600 TL kira geliri elde eden bir kişi, bu gelirin beyanı sırasında götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsil edilen kira tutarından, önce 3.000 TL'lik istisna tutarı düşülecek, kalan tutarın da % 25'i götürü gider olarak kazançtan indirilecektir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan (15.600 - 3.000)	12.600
Götürü gider (12.600 x % 25) (-)	3.150
Beyan edilecek kira geliri (12.600 - 3.150)	9.450

Yukarıdaki kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir avukat olması durumunda ise beyannameye dahil edilecek kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	-----
Kalan (15.600 - 3.000)	15.600
Götürü gider (15.600 x % 25) (-)	3.900
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (15.600 - 3.900)	11.700

### 45. Götürü gider usulü, hakların kiralanmasından elde edilen gelirler için de uygulanabilir mi?

GVK'nın 74. maddesinde, sahip oldukları hakları kiraya verenlerin, götürü gider uygulaması kapsamı dışında oldukları hükmü yer almaktadır. Buna göre götürü gider usulü, sadece malların kiralanmasından elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde uygulanabilecektir.

### 46. İstisna tutarı ve giderler, beyan edilen gayrisafi hasılatın hangi sırayla indirilir?

Kira geliri elde eden kişiler tarafından, beyan edilen kira tutarından (gayrisafi hasılat) öncelikle varsa istisnanın düşülmesi gerekmektedir. Daha sonra kalan tutardan GVK'nın indirimine izin verdiği gerçek giderlerin istisna dışı kazançta isabet eden kısmı veya % 25 oranında götürü gider indirilecektir.

## B. Gerçek giderler

### 47. Gayrisafi hasılatın indirilebilecek gerçek giderler nelerdir?

Gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, aşağıdaki giderlerin, belgelendirilmek koşuluyla, gayrisafi hasılatın indirilebilmesi mümkündür.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (Bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatı uygulanır ve indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmaz),
- 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,
- Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakin iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz),
- Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,



- k. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,
- l. 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, kiranın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı sayılmaz).

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasıllattan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yukarıda sayılan giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl süresince saklamaları ve vergi idaresi tarafından istenmesi durumunda ibraz etmeleri gerekmektedir.

#### 48. Gerçek giderlerin, gayrisafi hasıllattan indirilecek tutarı nasıl hesaplanır?

İstisna uygulanabilecek olan konut kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, gayrisafi hasıllattan indirilebilecek gerçek giderlerin toplam tutarı, aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

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

Örneğin, 2012 yılında aylık 1.800 TL'den 21.600 TL kira geliri elde eden kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki harcamaların toplamı 9.000 TL'dir. Bu giderlerin istisna düşüldükten sonra kalan gelire isabet eden kısmı, yani hasıllattan indirilebilecek olan gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{21.600 - 3.000}{21.600} \times 9.000 = 7.750 \text{ TL}$$

Buna göre beyan edilecek kira gelirinin aşağıdaki şekilde hesaplanması gerekmektedir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	21.600
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan (21.600 - 3.000)	18.600
İndirilebilecek gider (-)	7.750
Beyan edilecek kira geliri (18.600 - 7.750)	10.850

Geliri elde eden kişinin ticari, zirai veya serbest meslek faaliyeti dolayısıyla gelirlerini yıllık beyanname ile beyan etmek zorunda olan bir kişi olması durumunda ise bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu durumda gayrisafi hasıllattan gerçek giderlerin tamamı indirilebilecektir.

Yukarıdaki örnekteki kişinin gerçek usulde vergilendirilen ticaret erbabı olması durumunda, beyannameye dahil edilecek olan kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	21.600
İstisna tutar (-)	-----
Kalan	21.600
İndirilebilecek gider (-)	9.000
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (21.600 - 9.000)	12.600

#### 49. İndirim konusu yapılacak bir giderin mutlaka ödenmiş olması gerekir mi?

Gayrimenkul sermaye iradında gelir yönünden tahsil esası kabul edilmiş olmasına rağmen, giderler yönünden tahakkuk esası geçerlidir. Bu nedenle safi iradın tespiti sırasında indirim konusu yapılacak gerçek giderlerin mutlaka ödenmiş olması gerekmez. Ancak gidere ilişkin belgenin alınmış olması zorunludur.

#### 50. Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulün kira gelirinden, gayrimenkulün iktisap bedelinin % 5'i gider olarak indirilebilir mi?

Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden, iktisap (satın alma) tarihinden itibaren 5 yıl süreyle, gayrimenkulün toplam iktisap bedelinin % 5'inin gider olarak indirilmesi mümkün değildir. Buna göre % 5'lik indirimin, iktisap bedelinin tamamı üzerinden değil, kiraya verilen kısma isabet eden bedel üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

### 51. Gayrimenkulün iktisap bedelinin %5'i olarak hesaplanan tutar, kira gelirinden fazla olursa aradaki fark, zarar olarak kabul edilir mi?

İktisap bedelinin % 5'i olarak hesaplanan gider unsurunun, kira gelirinden fazla olması halinde, aradaki fark, GVK'nın 74. maddesi hükmü uyarınca, gider fazlalığı sayılmaz. Bunun anlamı ise söz konusu giderin gelirden fazla olması nedeniyle ortaya çıkan zararın, bir başka kaynaktan sağlanan gelirden düşülemeyeceğidir. Aynı şekilde bu zararlar gelecek yıla da devredilemez. Bu nedenle gelirin beyanı sırasında, gayrisafi hasıllardan öncelikle Kanun'da yazılı diğer giderlerin indirilmesi gerekmektedir.

#### Örnek:

Serbest meslek erbabı Bay (C) Nisan 2012'de 300.000 TL'ye bir gayrimenkul satın almıştır. Gayrimenkulün badana ve boyasını yaptırmış, bunun için 1.000 TL ödemiştir. Söz konusu gayrimenkülü 1 Mayıs 2012 tarihinden itibaren aylık 1.600 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 2012 yılında 8 aylık kira bedelini tahsil etmiştir. Beyannamede gerçek gider yöntemini seçmiştir. Bay (C) ayrıca serbest meslek faaliyeti kapsamında 2012 yılında 60.000 TL gelir elde etmiştir.

Bay (C) serbest meslek erbabı olduğundan dolayı, bu faaliyeti kapsamında elde ettiği 60.000 TL'lik serbest meslek kazancı için 25 Mart 2013 Pazartesi gününe kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi vermek zorundadır. Bay (C) serbest meslek erbabı olduğu için, elde ettiği konut kira geliri dolayısıyla istisnadan da yararlanamayacaktır. Giderleri düşüldükten sonra kalan kira gelirini de beyannamesine dahil edecektir.

Beyannameye dahil edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti sırasında indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde tespit edilecektir. Bunun için öncelikle yapılan giderlerin gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler olarak ayrılması gerekmektedir. (Gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler 47. sorunun cevabında yer almaktadır.)

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

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 (0) sıfır kabul edilecektir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu olmayacaktır.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat) (1.600x8)	12.800
İstisna tutar (-)	-----
Kalan	12.800
İndirilebilecek giderler (-)	12.800
- Gider fazlalığı sayılanlar	7.000
- Gider fazlalığı sayılmayanlar	5.800
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (12.800 - 12.800)	0
Serbest meslek kazancı	60.000
Gelir vergisi matrahı	60.000
<b>Hesaplanan gelir vergisi</b>	<b>14.110</b>
58.000 TL için 13.410 TL (60.000 - 58.000) x % 20 = 700 TL	

Serbest meslek erbabı Bay (C)'nin bu faaliyetinden elde ettiği 60.000 TL'lik kazancı üzerinden 2012 yılı gelir vergisi tarifesine göre hesaplanan 14.110 TL'lik gelir vergisinden, bu faaliyeti dolayısıyla yaptığı tahsilatlar üzerinden kesilen vergileri (tevkifat) düşüldükten sonra, ödenecek vergi kalması durumunda, ilki 2013/Mart ayının sonunda, ikincisi de Temmuz ayının sonunda olmak üzere, 2 eşit taksitte vergi dairesine ödeyecektir.

### 52. Sahibi olduğu taşıtı kiraya veren kişinin ödediği motorlu taşıtlar vergisi, gider olarak indirilebilir mi?

Gelir Vergisi Kanunu'nda indirilebilecek giderler arasında, kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim ve harçlar da sayılmaktadır. Ancak Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu'nun 14. maddesinde, binek otomobilleri için ödenen motorlu taşıtlar vergisinin, safi iradın belirlenmesinde gider olarak indirilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

Kanuna bağlı (II) sayılı tarifede gösterilen taşıtların (minibüs, otobüs, kamyon, kamyonet, çekici ve benzerleri) kiralınması halinde ise bunlar için ödenecek motorlu taşıtlar vergisi gider olarak indirilebilecektir.

Ticari amaçla kullanılan uçak ve helikopterler ile taşıt kiralama faaliyeti ile uğraşan işletmelerin bu amaçla kiraya verdikleri binek otomobillerine ilişkin olarak ödenen motorlu taşıtlar vergilerinin de gider olarak indirilmesi mümkündür.

### 53. Sahibi oldukları konutu kiraya vererek, kendileri kirada oturan kişilerin ödediği kiralar gider olarak indirilebilir mi?

Sahibi oldukları konutları kiraya vererek, kiraladıkları bir başka konutta oturanların ödedikleri kira bedelleri, elde ettikleri kira gelirinin beyanı sırasında kazançtan indirilebilmektedir. Ancak bunun için kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir.



Ancak, madde metninde de belirtildiği gibi, indirim konusu yapılabilecek olan tutar, oturulan konut için ödenen kira bedelidir. Sahibi olduğu konutlardan birini kiraya veren kişinin kiraladığı işyeri için ödediği kirayı elde ettiği kira gelirinden indirebilmesi mümkün değildir.

#### **54. Oturulan konut için ödenen kira, kiraya verilen konuttan elde edilen kira gelirinden fazla ise aradaki fark zarar olarak kabul edilir mi?**

GVK'nın, "Giderler" başlığını taşıyan 74. maddesinde, indirilebilecek giderler olarak sayılanlardan bir tanesi de, sahibi oldukları konutu kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konutların kira bedelleridir. Ancak ilgili bentte, bu şekilde indirim konusu yapılan kira bedelinin indirilemeyen kısmının gider fazlalığı sayılmayacağı hükmü bulunmaktadır. (Gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler 47. sorunun cevabında yer almaktadır.) Dolayısıyla bu şekilde ortaya çıkan gider fazlalıkları, zarar olarak kabul edilmeyecektir.

Bu sebeple söz konusu indirimin, Kanun'da sayılan diğer giderler indirildikten sonra yapılması gerekmektedir.

#### **55. Oturulan konut için ödenen kira bedeli, sahip olunan işyerinin kiraya verilmesinden sağlanan kira gelirinden indirilebilir mi?**

Gelir Vergisi Kanunu'nda oturulan konut için ödenen kira bedelinin, ancak, sahip olunan konutun kiraya verilmesinden sağlanan kira gelirinden indirilebileceği hükme bağlandığından, bu mümkün değildir.

#### **56. Yazlıklar için ödenen kiralara, gayrisafi hasılatın tespiti sırasında indirilebilir mi?**

Kira ile oturulan konutun kirasının, sahibi bulunulan konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebilmesi için, burada yerleşmek amacıyla oturuyor olmak gerekir. Konut, bir kişinin devamlı yerleşmek amacıyla oturduğu yer anlamındadır. Bir başka ifade ile ikametgahıdır. Bu nedenle, sahip oldukları konutu kiraya verenlerin, geçici olarak kiraladıkları yazlıklar için ödedikleri kira bedellerini gider olarak indirebilmeleri mümkün değildir.

#### **57. Yurtdışında ödenen konut kirası, yurtdışında kiraya verilen konuttan sağlanan gelirden indirilebilir mi?**

Bu konuda verilen yargı kararlarından sonra, Bakanlığın konuyla ilgili son görüşü, yurt dışında ödenen konut kiralalarının da, yurt içindeki konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebileceği yönündedir.

#### **58. Ödenen konut kirası, eşe ait konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebilir mi?**

Eşlerden biri adına kiralanan bir gayrimenkulün kira bedelinin, diğer eşe ait bir gayrimenkulden sağlanan kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

#### **59. Kamu konutları (lojmanlar) için ödenen kira bedelleri, indirim konusu yapılabilir mi?**

Oturulan lojman için ödenen kira bedeli, konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden indirilebilir. Ancak bunun için beyannamede gerçek gider yönteminin seçilmesi ve diğer giderlerde olduğu gibi bu giderin de belgelendirilmesi gerekmektedir.

#### **60. Amortisman, binaların hangi değeri üzerinden hesaplanır, oranı nedir?**

Kiraya verilen binalardan elde edilen iradın safi tutarının tespiti sırasında indirim konusu yapılan giderlerden biri olan amortismanlar,

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

hesaplanmalıdır. Amortisman oranı % 2'dir.

Buna göre örneğin, 400.000 TL'ye alınmış olan bir konutun kiraya verilmesi durumunda, 1 yıl içerisinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasılatın (400.000 x % 2=) 8.000 TL tutarındaki amortisman gider olarak düşülebilecektir. Bu tutarın gider olarak düşülebilmesi için beyannamede "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir.

#### **61. Boş arazi ve arsalar için amortisman ayrılabilir mi?**

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

#### **62. İndirilebilecek onarım giderlerinden ne anlaşılması gerekir?**

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.

**63. Gayrimenkulün kısmen kiralanması durumunda, yapılan giderlerin tamamı indirilebilir mi?**

Böyle bir durumda, yapılan giderlerin ancak kiralanana kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir. Bu nedenle yapılan giderlerin öncelikle indirilebilir ve indirilemez gider olarak ikiye ayrılması ve safi iradın tespitinde, sadece indirilebilir giderlerin, kiralanana kısma isabet eden bölümünün dikkate alınması gerekmektedir.

**64. Kiracısı tarafından bir başkasına kiralanana bir gayrimenkul için ödenen kira bedeli, tahsil edilen kira bedelinden indirilebilir mi?**

Kiraladığı gayrimenkulü bir başkasına kiralayan kiracı da, 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.





## V. Emsal kira bedeli uygulaması

### 65. "Emsal kira bedeli esası" nedir?

Gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde kullanılan bir vergi otokontrol müessesesidir. Uygulama beyan edilecek gayrimenkul sermaye iratlarının, kiralanan 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 2012 yılı emlak vergisine esas değeri 200.000 TL olan bir gayrimenkulden, aynı yıl 12 aylık kira geliri elde edilmiş olması durumunda, bu gayrimenkulle ilgili olarak beyan edilecek kira bedelinin kural olarak ( $200.000 \times \% 5 =$ ) 10.000 TL'den 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 2012 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 ( $10.000 / 12 \times 9 =$ ) 7.500 TL 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 değerlendirilmesi ile ilgili hükümlerine göre tespit edilmiş değerlerinin % 10'udur.

### 66. Kiranın bankadan ödenmesi durumunda emsal kira bedeli esası uygulanır mı?

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 gelirin, 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 genelgeye göre emsal kira bedeli, sadece kira bedelinin bilinmediği ya da muvazaalı olduğu durumlarda dikkate alınmaktadır.

### 67. Emsal kira bedeli esasını hangi hallerde uygulanmaz?

Gelir Vergisi Kanunu'nda, emsal kira bedeli uygulamasının istisnaları 4 başlık altında sayılmıştır.

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

**68. Konutunu çocuğunun ikametgahına tahsis eden babanın, kira almadığı halde vergi ödemesi gerekir mi?**

Sahibi olduğu konutu çocuğunun oturması için tahsis eden ve kira almayan kişi emsal kira bedeli uygulaması kapsamında değildir.

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamar 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 gerekmektedir.

**69. Emsal kira bedeli uygulaması konusunda yargı organlarının görüşü nasıldır?**

Yargı organlarıncı verilen çeşitli kararlarda,

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

vurgulanmıştır.



## VI. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları

### 70. Kira gelirinde istisna tutarı ne kadardır?

İstisna uygulaması, sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için söz konusudur. İstisna tutar, her yıl yeniden belirlenmektedir. 2012 yılında mesken olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu istisna tutarı 2013 yılında elde edilen gelirler için 3.200 TL olarak uygulanacaktır.

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

### 71. İstisna tutarının altında kalan gelirler için beyanname verilir mi?

Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde, istisna tutarlarının altında kalan kazanç ve iratlar için beyanname verilmeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu nedenle sahibi oldukları meskenlerden 2012 yılında elde ettikleri (tahsil ettikleri) kira gelirleri toplamı 3.000 TL'yi aşmayanlar, yıllık gelir vergisi beyannamesi vermeyeceklerdir.

Aynı konuta birden fazla kişinin sahip olması durumunda, 2012 yılında bunların her birinin hissesine düşen kira payının, 3.000 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi verme zorunluluğu doğacaktır. Toplam kira bedeli istisna tutarının üzerinde olsa bile, her bir ortağın payına düşen gelirin 3.000 TL'lik istisnanın altında kalması durumunda, ortaklardan hiç biri için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmeyecektir.

### 72. Konut kira geliri elde eden herkes bu istisnadan yararlanabilir mi?

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden 2012 yılında elde edilen hasılatın 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. 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 bu istisnadan faydalanamazlar.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren elde edilen konut kira gelirlerine uygulanmak üzere 6322 Sayılı Kanun ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesine yeni bir hüküm eklenerek, istisna uygulamasındaki bu sınırlamanın kapsamı genişletilmiştir.

Buna göre konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2013 yılında 3.200 TL'den fazla bir gelir elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradi, gayrimenkul sermaye iradi ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 94.000 TL'yi aşanlar da bu istisnadan yararlanamayacaklardır.

### Örnek:

Bir çalışan 2013 yılında tek işverenden stopaj yoluyla vergilendirilmiş 85.000 TL ücret geliri, bankadan yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş 5.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 7.200 TL kira geliri elde etmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ 2013 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.
- ▶ Konut kira geliri 2013 yılı için belirlenen 3.200 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ 2013 yılında elde edilen toplam (85.000 + 5.000 + 7.200=) 97.200TL'lik gelirin, 94.000 TL'yi aşması nedeniyle, 7.200 TL'lik konut kira gelirinin beyanında istisnadan yararlanılamayacaktır.



## Gelirin beyanı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	7.200
İstisna tutar (-)	-----
Kalan	7.200
Götürü gider (7.200 x % 25) (-)	1.800
Beyan edilecek kira geliri (15.600 - 3.900)	5.400

Ancak yine hatırlatmakta fayda görüyoruz ki, bu düzenleme 2013 yılında elde edilecek kira gelirleri için geçerli olduğundan, 2012 yılı için Mart 2013'te verilecek gelir vergisi beyannamelerinde bir değişikliğe neden olmamaktadır. Bu beyannamelerde eskiden olduğu gibi, ticari, zirai veya serbest meslek faaliyeti kapsamında beyanname vermek zorunda olanlar dışındaki gerçek kişiler, elde ettikleri diğer gelirlerin tutarına bakmaksızın, konut kira gelirlerinin beyanı sırasında 3.000 TL'lik istisnadan yararlanabileceklerdir.

### 73. Birden fazla sayıda konutunu kiraya verenler, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanabilirler mi?

Bir kişi tarafından beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin toplamına tek bir istisna tutarı uygulanabilir. 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.

Örneğin sahibi bulunduğu 5 adet konutu kiraya veren bir kişi, bu konutlardan 2012 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde ettiğinde, (60.000 - 3.000 =) 57.000 TL'den giderleri de düşüktükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanan vergiyi ödeyecektir.

### 74. Kira geliri elde edilen konutun birden fazla kişiye ait olması halinde, istisna nasıl uygulanır?

Kira geliri elde edilen konutun birden fazla kişiye ait olması durumunda (bunların karı-koca olmaları durumu değiştirmez), konuta sahip olan ve elde ettiği kira geliri için beyanname vermek zorunda olan her kişi belirlenen istisna tutarından ayrı ayrı yararlanabilir.

#### Örnek:

Eşler % 50 oranında ortak oldukları bir konutu aylık 2.200 TL'ye kiraya vermişlerdir. 2012 yılında bu konuttan toplam (2.200 x 12=) 26.400 TL kira almışlardır. Ayrı ayrı verecekleri beyannamelerinde her ikisi de götürü gider usulünü seçmişlerdir. Buna göre Bay (A) ve Bayan (B)'nin 1-25 Mart 2013 döneminde verecekleri gelir vergisi beyannamesi uyarınca ödeyecekleri vergi aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır.

	Bay (A)	Bayan (B)
Gayrisafi hasılat (26.400 / 2)	13.200	13.200
İstisna tutar (-)	3.000	3.000
Kalan (13.200 - 3.000)	10.200	10.200
Götürü gider (10.200 x % 25) (-)	2.550	2.550
Gelir vergisi matrahı (10.200 - 2.550)	7.650	7.650
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)</b>	<b>1.147,50</b>	<b>1.147,50</b>

### 75. Yıl içinde kiraya verilen konut için istisna nasıl uygulanır?

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o yıl elde edilen kira gelirinden istisna tutarın tamamı düşülebilir. Örneğin Eylül ayında aylık 1.500 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, yıl sonuna kadar (4 aylık sürede), 6.000 TL kira geliri elde edilmiş olsun. Gayrimenkul sahibinin bu gelirini, istisna tutarının üzerinde olması sebebiyle beyan etmesi gerekmektedir. Yılın sadece 4 aylık döneminde elde edilmiş olmasına rağmen bu tutardan, 3.000 TL'lik istisnanın tamamını indirebilecektir. Götürü gider yönteminin seçilmiş olması durumunda ödenecek vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	6.000
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (6.000 - 3.000)	3.000
Götürü gider (3.000 x % 25) (-)	750
Gelir vergisi matrahı (3.000 - 750)	2.250
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)</b>	<b>337,50</b>

### 76. İşyerinden elde edilen kira gelirleri için de istisna uygulaması var mı?

İstisna 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 "beyan sınırı" olarak tanımlayabileceğimiz bir uygulama yer almaktadır.

Buna göre Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının 2012 yılı için 25.000 TL'nin altında kalması durumunda, bu gelirler beyan edilmeyecektir. Söz konusu gelirlerin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Sözü geçen beyan sınırı 2013 yılı gelirlerine 26.000 TL olarak uygulanacaktır.

## 77. İstisna ile beyan sınırı aynı şey değil mi, aralarındaki fark nedir?

İstisna vergi kanunları uyarınca bazı gelirlerin vergi dışı bırakılmasıdır. Örneğin gerçek kişiler tarafından 2012 yılında konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre örneğin, 2012 yılı içerisinde 2.500 TL konut kira geliri elde eden bir kişi bu gelirini beyan etmeyecektir.

İşyerinden elde edilen kira geliri için ise 25.000 TL'lik bir beyan sınırı söz konusudur. Örneğin bir kişi kiraya verdiği işyerinden 2012 yılında 22.000 TL brüt gelir elde ettiyse ve bu gelir üzerinden ödemeyi yapan kiracı tarafından tevkifat (vergi kesintisi) 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 kişi tarafından konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2012 yılında 8.000 TL kira geliri elde edildiğini varsayalım. Bu durumda söz konusu gelirin 3.000 TL'si gelir vergisinden istisna olduğundan, istisna tutarı aşan kısım beyan edilecektir. Yani bu kişi tarafından 2012 yılına ilişkin beyanname, hesaplanan (8.000 - 3.000 =) 5.000 TL'lik gelirden, giderler düşüldükten sonra kalan tutar beyan edilecektir.

2012 yılında 30.000 TL brüt işyeri kira geliri elde eden bir kişi ise bu tutar 25.000 TL'lik beyan sınırını aştığı için, aşan kısmı değil, gelirin tamamı olan 30.000 TL'yi beyan edecektir. Beyan edilecek tutarın tespitinde bu gelirden sadece giderler (gerçek veya götürü) düşülecektir. Yukarıdaki örneklerden istisna ve beyan sınırı arasındaki fark anlaşılmaktadır.

## 78. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı nasıl uygulanıyor?

2012 yılında işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirinin brüt tutarının (stopaj dahil) 25.000 TL'yi aşması halinde, bu gelirin yıllık gelir vergisi beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda beyan edilecek tutar, gelirin 25.000 TL'yi aşan kısmı değil, tamamı olmaktadır.

Gayrimenkulün sahibi tarafından tahsil edilen net işyeri kira gelirinin, brüt tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklama ve örneklerimiz 27 ve 97. soruların cevaplarında dikkatinize sunulmaktadır.

## 79. Hem konut hem de işyeri kira geliri olan bir kişi, istisna ve beyan sınırını nasıl dikkate almalıdır?

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2012 yılında, 3.000 TL'den fazla kira geliri elde edilmesi durumunda, 3.000 TL'lik istisna tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir. Bu beyannameye işyeri kira gelirinin dahil edilip edilmeyeceği konusu ise aşağıdaki şekilde değerlendirilecektir.

Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları toplamının 2012 yılı için 25.000 TL'yi aşması durumunda, söz konusu gelirlerin beyan edilmesi gerekmektedir. 25.000 TL'lik beyan sınırı ile yapılacak karşılaştırmada, tevkifat yolu ile vergilendirilmiş olan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile istisna sonrası kalan konut kira gelirlerinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

### Örnek:

Gerçek kişi (A) kiraya vermiş olduğu konuttan 2012 yılında (450 x 12 =) 5.400 TL kira geliri tahsil etmiştir. Ayrıca (A) sahibi bulunduğu işyerini de aylık brüt 1.600 TL'den bir şirkete kiralamıştır. 2012 yılında kiracı şirket tarafından her ay kira ödenirken % 20 oranında (1.600 x % 20 = 320) tevkifat (vergi kesintisi) yapılarak, aylık net 1.280 TL kira tutarı (A)'nın banka hesabına yatırılmıştır. Mükellef tarafından götürü gider yöntemi benimsenmiştir.

(A) tarafından konuttan elde edilen 5.400 TL'lik kira geliri 2012 yılı için geçerli olan 3.000 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, aşan kısım için gelir vergisi beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Bu beyannameye işyeri kira gelirinin dahil edilip edilmeyeceğine ilişkin olarak elde edilen brüt işyeri kira geliri ile istisna sonrası konut kira gelirinin toplamının 2012 yılı için geçerli olan 25.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılması gerekmektedir.

Konut kira bedeli	5.400
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	2.400
Brüt işyeri kira geliri (1.600 x 12) (2)	19.200
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	21.600

Buna göre stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamı olan 21.600 TL, 2012 yılı için belirlenen 25.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından, işyerinden elde edilen kira geliri, konut kirası için verilen beyannameye dahil edilmeyecektir. İşyeri kirası üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) işyeri sahibi açısından nihai vergi kabul edilecektir.

Konut kirası için verilecek gelir vergisi beyanname kapsamında ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira bedeli	5.400
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (5.400-3000)	2.400
Götürü gider (2.400 x % 25) (-)	600
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	1.800
<b>Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (% 15)</b>	<b>270</b>

## VII. Kira gelirlerinin beyanı ve vergilendirilmesi

### 80. Kira gelirleri ne zaman beyan edilir?

Gerçek kişiler elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradını (kira gelirini), varsa diğer gelirleri ile birlikte geliri elde ettikleri yılı izleyen Mart ayının 1-25. günleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar. Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin de; ilki Mart ayının sonuna, ikincisi Temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2012 yılında elde edilen kira gelirlerinin 1-25 Mart 2013 tarihleri arasında beyan edilmesi gerekmektedir.

### 81. Kira gelirine ilişkin beyanname hangi vergi dairesine verilir?

Gelir vergisi açısından temel kural, beyannamenin, geliri elde eden kişinin ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesidir. 2012 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin beyannamenin de, geliri elde edenin başkaca beyana tabi bir geliri yoksa, ikametgahının 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 "Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname 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.

Başkaca beyana tabi bir gelirin bulunması durumunda ise kira gelirlerinin "Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi" kullanılarak beyan edilmesi imkanı bulunmamaktadır. Bu durumda diğer gelirlerin beyan edildiği vergi dairesine verilecek olan beyannameye, kira gelirlerinin de dahil edilmesi gerekmektedir.

### 82. Eşlerin kira gelirleri için ayrı beyanname mi vermek gerekir?

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

### 83. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde hangi indirimler yapılabilir?

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimlerin yapılabilmesine izin verilmiştir. Bunlardan bazıları aşağıda yer almaktadır:

- Beyan edilen gelirin % 10'unu (bireysel emeklilik sistemi dışındaki şahıs sigorta primleri için, beyan edilen gelirin % 5'ini) ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, sakatlık, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları (2012'de yıllık asgari ücret tutarı 10.962 TL'dir),
- 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, köylere ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini 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 100 yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde 50 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 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. Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz karşılığı yapılan aynî ve nakdi bağışların tamamı,
- g. İktisadi işletmeleri hariç Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı.

#### 84. Beyannamenin doldurulması sırasında dikkat edilecek hususlar nelerdir?

Kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi beyannamesinin vergi dairesine elden verilmesi veya postayla gönderilmesi halinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

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

Beyanname ile ilgili olarak ödenmesi gereken 39,65 TL tutarındaki damga vergisi, vergi dairesince düzenlenecek tahakkuk fişi üzerinde gösterilecektir.

#### 85. Beyannamenin elden verilmesi şart mı, postayla veya internetten verilemiyor mu?

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, beyannamenin postaya verildiği tarih kabul edilmektedir. Beyannamenin adi posta ile gönderilmesi halinde ise beyannamenin vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannamenin verilme tarihi olarak kabul edilmektedir.

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

Diğer taraftan sadece kira geliri elde eden mükellefler "Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi"ni kullanarak vergi dairesine gitmeden de beyannamelerini verebilmektedirler.

#### 86. Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi nedir?

"Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi"; kira geliri elde eden mükellefler için Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlanarak internet ortamında mükelleflerin onayına sunulan beyanname sistemidir. Bu beyannamelerdeki bilgiler MERNİS, banka, PTT, sigorta şirketleri, tapu gibi kurum ve kuruluşlardan Gelir İdaresi Başkanlığının veri tabanına aktarılmaktadır.

Sistemden sadece kira geliri olanlar faydalanabilirler. Kira geliri dışında ticari, zirai veya serbest meslek kazancı ile menkul sermaye iradı gibi gelir unsurlarından kazanç ve irat elde eden mükellefler, bu sistemden beyanname veremezler.

2012 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanı sırasında da kullanılabilecek olan sisteme;

- ▶ İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılarak (Şifre yoksa, herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurularak ücretsiz olarak alınabilir.) veya
- ▶ Kişiyi özel hazırlanmış güvenlik soruları (T.C. kimlik numarası, nüfus cüzdanı seri ve no bilgisi gibi) cevaplanarak giriş yapılabilir.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilirler. Bu kişiler tarafından internet vergi dairesinde hazırlanan kira 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.

Sistemde mükellefin onayına sunulan bilgilerin eksik ya da hatalı olduğu tespit edildiğinde (örneğin tahsil edilen kira tutarı) düzeltme imkanı bulunmaktadır. Bu durumda beyannamenin, mükellef tarafından gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra onaylanması gerekmektedir. Her türlü vergi beyanında olduğu gibi mükellefin beyanı, düzeltilen ve onaylanan şekli olarak kabul edilmektedir.

Onaylanan kira beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler vergi dairesine gidilerek elden verilebileceği gibi, postayla gönderilmesi veya beyanname düzenleme programı kullanılarak verilmesi de mümkündür.

“Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi”ne <https://intvd.gib.gov.tr/kirabeyan/> adresinden ulaşılabilir.

### **87. Beyan edilen gelir üzerinden ödenecek verginin oranı nedir?**

Gelir vergisi artan oranlı bir vergidir. 2012 yılında elde edilen gelirlerle ilgili olarak 1-25 Mart 2013 tarihleri arasında beyanname verilmesi durumunda, vergi aşağıdaki gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacaktır. (Ücret gelirleri hariç)

Gelir Dilimi	Vergi Oranı
10.000 TL'ye kadar	% 15
25.000 TL'nin 10.000 TL'si için 1.500 TL, fazlası	% 20
58.000 TL'nin 25.000 TL'si için 4.500 TL, fazlası	% 27
58.000 TL'den fazlasının 58.000 TL'si için 13.410TL, fazlası	% 35

### **88. Hesaplanan gelir vergisi, ne zaman ve kaç taksitte ödenir?**

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin Mart ayının sonuna, ikinci taksitinin ise Temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2012 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- ▶ İlk taksitinin 1 Nisan 2013 Pazartesi gününe (31 Mart Pazar gününe geldiği için),
- ▶ İkinci taksitinin de 31 Temmuz 2013 Çarşamba gününe

kadar ödenmesi gerekmektedir.



## 89. Taksitlerin birinin veya tamamının zamanında ödenmemesinin sonuçları nedir?

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, 7 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 aylık % 1,40 oranında (19.10.2010 tarihinden itibaren) gecikme zammı ayrıca tahsil edilmektedir. Yıllar itibarıyla uygulanan gecikme zammı oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uygulandığı Dönem	Gecikme Zammı Oranı (Aylık)
02.03.2005 - 20.04.2006	% 3,00
21.04.2006 - 18.11.2009	% 2,50
19.11.2009 - 18.10.2010	% 1,95
19.10.2010 tarihinden itibaren	% 1,40

## 90. Hesaplanan gelir vergisi nerelere ödenebilir?

Kira geliri ile ilgili yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi,

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

ödenir.

## 91. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar nelerdir?

Beyan edilmesi gereken gayrimenkul sermaye iradı veya diğer gelirlerin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda;

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

Konut kira geliri elde edenlerin bu gelirlerini beyan etmediğinin veya eksik beyan ettiğinin tespit edilmesi durumunda, istisnadan (2012 yılı gelirleri için 3.000 TL) yararlanılması da mümkün bulunmamaktadır.

## 92. Beyanname verilmediği ya da gelirin eksik beyan edildiği gerekçesiyle yapılan cezalı tarhiyatlar hakkında mükelleflerin müracaat yolları nelerdir?

Kira gelirini hiç beyan etmediği ya da noksan beyan ettiği iddiasıyla hakkında cezalı tarhiyat yapılan mükelleflerin başvurabilecekleri yollar üç grupta toplanabilir.

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

## 93. Zamanaşımı nedir?

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 2012 yılında elde edilmiş olmakla beraber 2013 yılı Mart ayında beyannameye dahil edilmesi gereken bir gelirin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, bu gelir üzerinden ödenmesi gereken verginin vergi dairesi tarafından 31 Aralık 2017 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.

## 94. Dar mükellef gerçek kişilerce elde edilen kira gelirleri nasıl vergilendirilir?

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 2012 yılı için 3.000 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.



**95. Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarının Türkiye’de bulunan gayrimenkullerinden elde ettikleri kira gelirleri için özel bir uygulama var mı?**

Oturma ve çalışma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, vergi uygulamaları bakımından dar mükellef olarak kabul edilmektedirler. Bu kişiler Türkiye’de bulunan gayrimenkullerini işyeri olarak kiraya vermişlerse, elde ettikleri ve üzerinden gelir vergisi stopajı yapılmış kira gelirlerini tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu kişilerin, konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden sağladıkları kira gelirleri toplamının 3.000 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.



## VIII. Konut ve işyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin örnekler

### 96. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2012 yılında elde edilen kira gelirinin 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu tutardan daha az bir kira geliri elde edildiği durumda beyanname verilmez. Ticari, zirai veya serbest meslek kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar bu istisnadan yararlanamazlar.

2012 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda, gayrisafi hasıllardan önce istisna tutarı (3.000 TL) düşülmekte, daha sonra da kişi götürü gider usulünü seçmiş ise kalan kısmın % 25'i gider olarak indirim konusu yapılmaktadır. Kişinin, gerçek gider usulünü seçmiş olması halinde ise istisnadan sonra kalan kısımdan, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasıllata isabet eden giderler düşülebilmektedir. (Bu konuya ilişkin örnekli açıklamalar 41 ve 48. soruların cevaplarında yer almaktadır.)

Bu şekilde hesaplanan vergi matrahına, 2012 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisine ulaşılmaktadır.

#### Örnek:

- Ücretli Bay (A) 2012 yılında satın aldığı konutu 1 Aralık 2012 tarihinde aylık 1.900 TL'ye kiraya vermiştir. Beyana tabi başka bir geliri bulunmamaktadır.

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2012 yılında elde edilen kira geliri 3.000 TL'lik istisna tutarının altında olduğunda, Bay (A) bu geliri dolayısıyla beyanname vermeyecektir.

- Bu kişinin söz konusu konuttan 2012 yılında 12 aylık 22.800 TL (1.900 x12) kira geliri elde ettiğini varsayalım. Bay (A)'nın, indirimi kabul edilen türden gerçek giderleri toplamı 9.000 TL'dir. Kişinin, gerçek veya götürü gider usulünü seçmiş olması halinde vergi matrahları ile ödenecek gelir vergisi tutarları aşağıda gösterilmiştir.

#### Gerçek gider usulü

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	22.800
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan tutar (22.800 - 3.000)	19.800
İndirilebilecek giderler [(19.800 / 22.800) x 9.000] (-)	7.815,79
Gelir vergisi matrahı (19.800 - 7.815,79)	11.984,21
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (11.984,21 - 10.000) x % 20 = 396,84 TL	1.896,84

#### Götürü gider usulü

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	22.800
İstisna tutar (-)	3.000
Kalan tutar (22.800 - 3.000)	19.800
İndirilebilecek giderler [(19.800 x %25) (-)]	4.950
Gelir vergisi matrahı (19.800 - 4.950)	14.850
<b>Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi</b> 10.000 TL için 1.500 TL (14.850 - 10.000) x % 20 = 970 TL	2.470

## 97. İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

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 belirtilen gelirlere uygulanacak beyan sınırı 2012 yılı için 25.000 TL olmaktadır.

2012 yılında; Türkiye’de tevkifata tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı 25.000 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.

### Örnek:

- ▶ Gerçek kişi (B) bir alışveriş merkezindeki dükkanını anonim şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı aylık net 5.000 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı şirket tarafından söz konusu net kira tutarı mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Kiraların ödendiği aylarda ayrıca bu kira tutarları % 20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden hesaplanan tevkifatlar kiracı tarafından vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.
- ▶ Gerçek kişi (B) tarafından söz konusu dükkan 2011 yılında alınmış ve 2011 yılı safi irat hesaplanması sırasında “götürü gider” yöntemi kullanılmıştır.

### Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Net ödenen tutarın brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Buna göre 5.000 TL’lik net kiranın brüt tutarı, % 20’lik tevkifat oranına göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$\text{Yıllık brüt kira} = \frac{12 \times 5.000}{(1 - 0,20)} = \frac{60.000}{0,80} = 75.000 \text{ TL}$$

$$\text{Kesilen vergi (tevkifat) tutarı} = 75.000 \times \% 20 = 15.000 \text{ TL}$$

### Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Gerçek kişi (B) tarafından 2012 yılında elde edilen 75.000 TL’lik brüt işyeri kirası, 2012 yılı için belirlenen 25.000 TL’lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir. Beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı şirket tarafından yıl içerisinde kesilen 15.000 TL tutarındaki vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir. Ayrıca 2011 yılında götürü gider yöntemi kullanılmış olduğundan, 2012 yılı gelir vergisi hesabında da götürü gider yönteminin kullanılması gerekmektedir.

Gayrisafi hasılat	75.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	-----
Kalan tutar	75.000
İndirilebilecek giderler (75.000 x % 25) (-)	18.750
Gelir vergisi matrahı (75.000 - 18.750)	56.250
Hesaplanan gelir vergisi 25.000 TL için 4.500 (56.250 - 25.000) x % 27 = 8.437,50	12.937,50
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (-)	15.000
Ödenecek gelir vergisi (12.937,50 - 15.000)	0
İade alınacak gelir vergisi (15.000 - 12.937,50)	2.062,50

## 98. Hem konut hem de işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

- ▶ Hem konuttan hem de işyerinden kira alınıyorsa öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre yıllık konut kirası 3.000 TL’den fazla ise bu gelirin beyan edilmesi gerekir. 3.000 TL’lik istisna tutarı aşan konut kira geliri ile brüt işyeri kira gelirinin toplamı, 25.000 TL’lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye işyeri kira gelirinde dahil edilmesi gerekmektedir. Bu toplam 25.000 TL’den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.
- ▶ Konuttan elde edilen kira gelirinin 3.000 TL’den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen brüt kira geliri 25.000 TL ile karşılaştırılacaktır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edilmesi durumunda işyeri kira geliri de beyan edilmeyecek, 25.000 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:

- Gerçek kişi (C)'nin 2012 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. Götürü gider yöntemi tercih edilmiştir.

Gelir Türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	13.200	-----	13.200
İşyeri kira geliri	18.000	3.600	14.400
<b>Toplam</b>	<b>31.200</b>	<b>3.600</b>	<b>27.600</b>

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2012 yılında elde edilen 13.200 TL'lik kira geliri 3.000 TL'lik istisna tutarını aştığından, aşan kısmın beyan edilmesi gerekir.

### Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira geliri	13.200
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	10.200
Brüt işyeri kira geliri (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	28.200

Tek başına işyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, 2012 yılı için 25.000 TL olarak belirlenmiş olan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak işyeri kira gelirinin beyannameye dahil 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 (10.200 + 18.000 =) 28.200 TL, 2012 yılı için belirlenen 25.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, işyeri kira geliri de dahil edilecektir.

Konut kira geliri	13.200
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (13.200-3000)	10.200
Brüt işyeri kira geliri	18.000
Toplam GMSİ (10.200 + 18.000)	28.200
Götürü gider (28.200 x % 25) (-)	7.050
Gelir vergisi matrahı (28.200 - 7.050)	21.150
Hesaplanan gelir vergisi 10.000 TL için 1.500 TL (21.150 - 10.000) x % 20 = 2.230 TL	3.730
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	3.600
Ödenecek gelir vergisi (3.730 - 3.600)	130

### 99. Kira geliri yanında beyana tabi menkul sermaye iradı elde edilmesi halinde vergileme nasıl yapılır?

Yukarıda açıkladığımız "beyan sınırı", Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı için geçerlidir. Başka bir anlatımla 2012 yılı için 25.000 TL olarak uygulanan 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:

- Bay (D) 2011 yılı başında satın aldığı gayrimenkulü aynı yıl işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiş, 2011 yılında elde ettiği kira gelirini beyan ederken "götürü gider" yöntemini seçmiştir. 2012 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 (D)'ye aylık net 1.200 TL kira ödenmiştir.
- Bay (D) ayrıca elinde bulundurduğu (Y) A.Ş. hisse senetlerinden 2012 yılında 40.000 TL tutarında brüt kâr payı (temettü) elde etmiştir. (Y) A.Ş. tarafından bu kâr dağıtımı sırasında brüt kâr payı üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılmış, kesinti sonrası kalan 34.000 TL tutarındaki net kâr payı Bay (D)'nin banka hesabına yatırılmıştır.

Mükellefler tarafından gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülemez. Bay (D) 2011 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2012 yılında, gerçek gider usulüne göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır.

2012 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 25.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılır. 25.000 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

Elde edilen temettü geliri (Brüt)	40.000
İstisna tutar (40.000 / 2) (-)	20.000
İstisna sonrası kalan temettü (MSİ) (1)	20.000
Yıllık brüt işyeri kira geliri (1.500 x 12) (GMSİ) (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	38.000

Tek tek bakıldığında, brüt işyeri kira gelirinin de, temettü gelirinin de 25.000 TL'lik beyan sınırının altında olduğu görülmektedir. Ancak bu gelirlerin beyannameye dahil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, yukarıdaki şekilde hesaplanan toplam tutarın (38.000 TL) dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 38.000 TL, 2012 yılı için belirlenen 25.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu iki gelirin de beyannameye dahil edilmesi gerekmektedir.

### Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Yıllık brüt işyeri kira geliri (GMSİ)	18.000
Götürü gider (18.000 x % 25) (-)	4.500
Beyana tabi GMSİ (18.000 - 4.500)	13.500
İstisna sonrası kalan brüt temettü (MSİ)	20.000
Gelir vergisi matrahı (13.500 + 20.000)	33.500
Hesaplanan gelir vergisi 25.000 TL için 4.500 TL (33.500 - 25.000) x % 27 = 2.295 TL	6.795
Yıl içerisinde kesinti yoluyla ödenen vergiler (-) ▶ İşyeri kirasından kesilen (18.000 x % 20 = 3.600) ▶ Kâr payı üzerinden kesilen (40.000 x % 15 = 6.000)	9.600
Ödenecek gelir vergisi (6.795 - 9.600)	0
İade alınacak gelir vergisi (9.600 - 6.795)	2.805

### 100. Ödenen özel okul ücretleri ile bireysel emeklilik katkı paylarının beyannameye indirimi nasıl yapılır?

- ▶ Ücretli Bay (E) konut olarak aylık 2.800 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden 2012 yılında (2.800 x 12 =) 33.600 TL kira geliri elde etmiştir. Beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.
- ▶ Bay (E) aynı yıl özel okulda okuyan çocuğu için 20.000 TL okul ücreti ödemiştir. Özel okul kurumlar vergisi mükellefidir ve faturası alınmıştır. Ayrıca aynı yıla ilişkin olarak kendisi adına bireysel emeklilik şirketine 6.000 TL bireysel emeklilik katkı payı ödemiştir.

### Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2012 yılında elde edilen kira gelirinin 3.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bay (E)'nin aldığı kira bu tutarı aştığından, istisnayı aşan kısım için beyanname vermesi gerekmektedir. İstisna sonrası kalan tutar üzerinden % 25 oranında hesaplanan götürü gider düşüldükten sonra kalan tutar, gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilecektir.

### Beyannameye indirimler

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir türüne bakılmaksızın beyannameye bildirilen gelirden yapılacak indirimler sayılmıştır. Bunlardan biri eğitim harcamalarıdır. Buna göre eğitim harcamalarının, Türkiye'de yapılması, gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi ve beyan

edilen gelirin % 10'unu aşmaması şartıyla indirimi mümkün bulunmaktadır. Ödenen 20.000 TL'lik okul ücreti de bu şartları taşıdığından beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olmak şartıyla, beyannameye beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Bir diğeri ise beyan edilen gelirin % 10'unu ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarıdır. Ödenen 6.000 TL'lik bireysel emeklilik katkı payı 2012 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (10.962 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin % 10'una kadar olan kısmı, beyannameye beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

### Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira geliri	33.600
İstisna tutar (-)	3.000
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (33.600-3.000)	30.600
Götürü gider (30.600 x % 25) (-)	7.650
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (30.600 - 7.650)	22.950
Diğer indirimler (-) ▶ Eğitim masrafları (22.950 x % 10 = 2.295) ▶ Bireysel emeklilik katkı payı (22.950 x % 10 = 2.295)	4.590
Gelir vergisi matrahı (22.950 - 4.590)	18.360
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 10.000 TL için 1.500 TL (18.360 - 10.000) x % 20 = 1.672 TL	3.172

**Ernst & Young**  
Assurance | Tax | Transactions | Advisory

#### **Ernst & Young Hakkında**

Ernst & Young, denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Dünya genelinde toplam 167.000 çalışmamız, ortak değerlerimizi ve kaliteyi ön planda tutan kararlı tutumumuzu hep birlikte paylaşmaktadır.

**Daha fazla bilgi için, lütfen [www.ey.com](http://www.ey.com) adresini ziyaret ediniz.**

Ernst & Young, her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip Ernst & Young Global Limited'e üye firmalardan oluşan global bir organizasyon olup tüm hizmetlerini bu üye firmalar tarafından sunmaktadır.

#### **Ernst & Young'ın sunduğu vergi hizmetleri**

İşleriniz gerçek potansiyellerine güçlü temeller üzerinde yapılandırılarak ve sürdürülebilir bir şekilde geliştirilerek ulaşabilir. Ernst & Young olarak vergi yükümlülüklerinizi sorumlu ve zamanında yerine getirmenizin önemli bir fark ortaya çıkaracağını düşünüyoruz. Bu nedenle 135'ten fazla ülkedeki 25,000 vergi çalışmamız nerede olursanız olun ve vergi ihtiyaçlarınız ne olursa olsun kaliteli hizmet anlayışımıza duyduğumuz tereddütsüz bağlılık temelinde sizlere teknik bilgi, iş tecrübesi ve tutarlı metodolojiler sunmaktadır.

**Ernst & Young'ın farkı buradadır.**

© Ernst & Young 2012

**Tüm Hakları Saklıdır.**

[www.ey.com/tr](http://www.ey.com/tr)

[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)

twitter: @vergidegundem

"100 Soruda 2012 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi" başlıklı çalışmamız gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve 25 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak Ernst & Young uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı Ernst & Young ve/veya Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik 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.