



Soru ve yanıtlarla kira vergisi

2018 yılında kira geliri elde edenlerin 25 Mart'a kadar bu gelirleri için beyanname vermeleri gerekiyor. Bu konuyla ilgili merak edilen çok soru var. Biz de bu hafta kira gelirlerinin vergilendirilmesi konusunda merak edilen bu soruları yanıtlamaya çalıştık.

Konut veya işyerinden kira alan kişiler için gelir vergisi beyan dönemi başladı. Beyannamenin en geç bu ayın 25'ine kadar verilmesi gerekiyor. Biz de bu hafta sıkça karşılaştığımız soruları dikkate alarak kira vergisi konusuna değinelim istedik.

1. Tüm kiralarn banka aracılığıyla mı tahsil edilmesi gerekiyor?

İşyeri kiralalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kira tahsilat ve ödemelerinin, banka veya PTT aracılığıyla yapılması gerekiyor. Konut kiralalarında ise bu zorunluluk her bir konut için 500 lira ve üzerindeki ödeme ve tahsilatlar için geçerli. Buna göre işyeri kirasının her halükarda, konut kirasının ise 500 lira ve fazla olması durumunda banka aracılığıyla tahsil edilmesi gerekiyor.

2. Günlük veya haftalık kiralamar yapıyor. Burada kira genellikle 500 liranın altında. Bu durumda bankadan tahsilat zorunlu olmuyor mu?

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

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

Tespit edildiğinde, hem kiracıya hem de mal sahibine ayrı ayrı ceza kesilir. Cezanın tutarı ise mükellefiyet türüne göre değişiyor. Kirayı tahsil eden gerçek kişi açısından bakarsak, ceza, 2018 yılında her bir tahsilat için 400 liradan (2019 yılında 490 liradan) az olmamak üzere tahsil edilen tutarın yüzde 5'i olarak hesaplanıyor. Bu zorunluluğa uymadığınız durumda, aldığınız kiraya yakın bir ceza ödemek zorunda kalabilirsiniz, dikkat!

4. Kiracım 2018 yılında sadece yedi aylık kira ödedi, son beş aylığını ödemedi. Tahsil etmediğim kirayı da beyan edecek miyim?

Kira gelirlerinin beyanında "tahsilat esas" geçerli olduğundan, bu ayın 25'ine kadar sadece, tahsil ettiğiniz

yedi aylık kira bedeli (istisnayı aşılırsa) için beyanname vermeniz gerekiyor. Kalan beş aylık kira bedelini ise ileride tahsil edebilirsiniz, tahsil ettiğiniz yılın beyannamesine dahil edeceksiniz.

5. Evimi 2018'in mayıs ayında kiraya verdim ve bir yıllık kirayı peşin tahsil ettim. Hepsini bu yıl mı beyan etmeliyim?

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralarn ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak kabul ediliyor. Buna göre peşin tahsil edilen kiranın 2018'in mayıs-aralık dönemine isabet eden kısmını bu mart ayında, 2019'un ocak-nisan dönemine ilişkin peşin aldığınız kira ile 2019 yılının geri kalanına ilişkin tahsil edeceğiniz kiralarn toplamını ise gelecek yıl mart ayında beyan etmeniz gerekiyor.

6. Konut kirasında bir alt sınır yok mu? Kaç lira olursa olsun beyan edilmesi mi gerekiyor?

Sadece konut kiralarn için bir istisna uygulaması söz konusu. İstisna tutar her yıl yeniden belirleniyor. 2018 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu tutar yıllık 4 bin 400 lira. Buna göre, konut olarak kiraya verilen gayrimenkul(ler)den 2018 yılında 4 bin 400 liradan daha az kira alındıysa beyanname vermeye gerek yok. Yıllık kira bu tutarı aşılırsa aşan kısmın gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekiyor.

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

Maalesef, birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değil. Bu durumda olan kişiler, kiraya verdikleri tüm konutlardan elde ettikleri kiralarn toplamını beyan ederken, 4 bin 400 liralık istisnayı sadece bir kez, konut kiralarnın toplam bedelinden düşebiliyorlar.

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

Aynı konuta, eşler de dahil olmak üzere birden fazla kişinin sahip olması durumunda, kira gelirinin beyanı sırasında her ortak ayrı ayrı 4 bin 400 liralık istisnadan



yararlanabilir.

9. Evi 2018'in eylül ayında, aylık bin liradan kiraya verdim. İstisnanın tamamından yararlanabilir miyim? Yoksa oranlama mı yapmam gerekiyor?

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o takvim yılında elde edilen kira tutarından istisnanın tamamı (2018 yılı için 4 bin 400 lira) düşülebilir. İstisna tutarını oranlamaya gerek yok. Buna göre söz konusu konuttan 2018 yılında tahsil ettiğiniz 4 bin liralık kira, istisna tutarın altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermenize gerek yok.

10. Bu istisnadan herkes yararlanabiliyor mu?

Sadece konut kira gelirleri için geçerli olan ve 2018 yılında 4 bin 400 lira olarak uygulanan istisnadan aşağıda sayılan mükellefler yararlanamıyorlar:

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- İstisna haddi üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 120 bin lirayı aşanlar.

11. İşyeri kira gelirlerinden kaynaktan vergi kesiliyor. Ayrıca beyan etmeye gerek yoktur herhalde?

Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat (vergi kesintisi, stopaj) kapsamındadır. Bu vergiyi, kirayı öderken kiracılar kesiyorlar. Oran yüzde 20 olarak uygulanıyor. 2018 yılında elde edilen ve tevkifata tabi tutulmuş olan 34 bin liradan

az işyeri kira gelirleri beyan edilmiyor. Ama gelir bu tutarı aşarsa tamamının beyan edilmesi gerekiyor. 34 bin liralık beyan sınırı ile karşılaştırma yaparken, brüt işyeri kira gelinine, varsa istisna düştükten sonra kalan konut kiralari ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının eklenmesi gerektiğini hatırlatmakta fayda var. Gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda, beyanname hesaplanan gelir vergisinden, yıl içerisinde kiracı tarafından kesilmiş olan vergiler mahsup edilebiliyor.

12. Gayrimenkulümü, basit usulde vergilenen bir esnafa işyeri olarak kiraya verdim. Kirayı öderken vergi kesintisi yapmıyor. Beyanname vermem gerekir mi?

Basit usulde vergilendirilen esnafa işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapılmaz. Tevkifata tabi olmayan bu tür gelirler için bin 800 liralık bir sınır söz konusu. Buna göre 2018 yılında tahsil edilen (tevkifata tabi olmayan) işyeri kira geliri bin 800 liradan azsa beyan edilmeyecek. Bu tutarı aşan kira gelirlerinin ise tamamının beyan edilmesi gerekiyor.

13. Gider yöntemleri nelerdir? Hangisini istersem seçebilir miyim?

Giderler için yasa da "götürü gider" ve "gerçek gider" olmak üzere iki farklı yöntem belirlenmiş durumda. Mükellefler her iki yönteme göre ödenmesi gereken vergi tutarını hesaplayarak, kendileri için daha avantajlı olan yöntemi seçebiliyorlar. Ancak götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda, iki yıl geçmedikçe gerçek gider usulüne dönmeliğini hatırlatmak isteriz.

14. "En kolay yöntem götürü gider" diyorlar. Oranı değiştirdi mi, nasıl uygulanıyor?