

Kira gelirleri ile gayrimenkullerin satışından sağlanan kazançların vergilendirilmesi

M. Fatih Köprü

2018 yılı içerisinde gayrimenkulünü (işyeri, konut veya arsa) satanlar, kira geliri elde edenler, menkul kıymet işlemleri yapanlar, doktor, avukat gibi serbest meslek erbabı ile gerçek usulde vergilendirilen esnaf için gelir vergisi beyan dönemi 1 Mart 2019 tarihinde başladı. Gerçek kişilerce bu faaliyetlerden elde edilen gelirlerin 25 Mart'a kadar gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Esnaf ve serbest meslek erbabı tarafından kazanç olsa da olmasa da her yıl gelir vergisi beyannamesi verilmesi zorunlu olmakla birlikte diğer mükellefler için aynı şey söz konusu değildir. Örneğin gayrimenkulünü kiraya veren veya satan kişiler sadece kiralardan tahsil edildiği veya satışın gerçekleştiği yıla ilişkin beyanname vermek zorundadırlar.

Bu yazımızda; tam mükellef gerçek kişilerin ticari faaliyet kapsamı dışında, konut veya işyerlerinden 2018 yılında elde ettikleri gelirlerin vergilendirilmesi konusunu iki ana başlık (kira geliri ve satış kazancı) altında ele alacağız.

I. Kira gelirlerinin vergilendirilmesi

A. Vergileme esasları

Kira gelirleri konut veya işyerinden elde edilebileceği gibi, her iki gayrimenkulden kira alan kişiler de bulunabilmektedir. Aşağıda bu gelirlerin ayrı ayrı veya birlikte elde edilmesi durumunda vergileme esaslarına özet olarak yer verilmektedir:

1. Konut kira gelirleri

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2018 yılında elde edilen kira gelirinin 4.400 TL'si gelir vergisinden istisnadır.

Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez. 2018 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise gayrisafi hasıllardan önce istisna tutarı (4.400 TL) düşülmekte, daha sonra da giderler (gerçek veya götürü gider) indirilerek, üzerinden vergi hesaplanması gereken tutara (matrah) ulaşılmaktadır.

Matraha 2018 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisi hesaplanmaktadır.

Ancak söz konusu istisna bütün mükellefler için geçerli değildir. Buna göre;

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

- 2018 yılında 4.400 TL'lik istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 120.000 TL'yi aşanlar,
- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmeyenler ya da eksik beyan edenler,

bu istisnadan yararlanamamaktadırlar.

2. İşyeri kira gelirleri

Gayrimenkullerin gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat (vergi kesintisi - stopaj) kapsamındadır. Tevkifat, kiralamaya konu gayrimenkulün sahibinin gelir vergilerinden mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir. Tevkifatın oranı % 20'dir ve kira bedelinin nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dahil) ödendiği sırada yapılır.

Yukarıda açıklandığı şekilde tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirleri için geçerli olan ve her yıl için ayrı ayrı belirlenen "beyan sınırı" söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. 2018 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirleri için söz konusu beyan sınırı 34.000 TL olarak uygulanmaktadır.

Buna göre 2018 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirlerinin brüt tutarı 34.000 TL'nin altında ise bu gelirlerin beyan edilmesine gerek yoktur. Ancak söz konusu 34.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, yukarıda belirtilen gelirlerin yanı sıra, beyana tabi diğer menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerektiği unutulmamalıdır.

Brüt işyeri kira gelirin beyan sınırını aşması durumunda, gelirin tamamının beyan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu tutar üzerinden, geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek giderler düşülecek ve vergi hesaplanması gereken tutara ulaşılabilecektir.

Bu tutar üzerinden gelir vergisi tarifesine göre hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilebilmektedir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükelleflere işyeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığını da hatırlatmak isteriz. Bunun gibi vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde beyan sınırı 1.800 TL olarak uygulanmaktadır. 2018 yılında bu tutarı aşan işyeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

3. İşyeri ve konut kira gelirlerinin bir arada olması

Hem konuttan hem de işyerinden kira geliri elde edilmesi durumunda, öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2018 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 4.400 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira gelirin brüt tutarının toplamı 34.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye işyeri kira gelirin de dahil edilmesi gerekmektedir. Toplam 34.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.

Mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirin 4.400 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirin brüt tutarı, beyan sınırı (34.000 TL) ile karşılaştırılacaktır. 34.000 TL'den daha az bir gelir elde edilmesi durumunda işyeri kira geliri de beyan edilmeyecek, bu tutardan fazla olması durumunda ise işyeri kira gelirin tamamı 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 vergi hesaplanacaktır.

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

B. Kira gelirinden indirilecek giderler

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

1. Götürü gider yöntemi

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemde kira bedelinin % 15'lik kısmı doğrudan gider olarak düşülebilmektedir. (Bu oran en son 2016 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanında % 25 olarak kullanılmış olup, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere 7061 sayılı Kanun'la % 15'e düşürülmüştür.)

Kazancın bir kısmının istisna olması durumunda (örneğin konut kira gelirlerinin 2018 yılı için 4.400 lirası gelir vergisinden istisnadır), kira tutarından önce istisnanın düşülmesi ve kalan gelir üzerinden yüzde 15 oranında götürü giderin indirilmesi gerekmektedir.

Örneğin 2018 yılında konut olarak kiraya verilen bir gayrimenkulden 12.000 lira kira alındığını varsayalım. Bu tutardan önce 4.400 liralık istisna düşülecek, kalan 7.600 lira üzerinden de yüzde 15 oranında (1.140 lira) götürü gider indirilecektir. Ödenecek vergi ise istisna ve götürü gider sonrası beyan edilen 6.460 lira (12.000 - 4.400 - 1.140) üzerinden gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacaktır.

İşyerinden elde edilen kiralar için ise herhangi bir istisna tutar söz konusu olmadığından, alınan kiranın % 15'i götürü gider olarak düşülerek, kalan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.

Bu yöntemde, gerçekte herhangi bir giderin yapılıp yapılmamasının önemi olmadığı gibi, gider indirimi için belge temin edilmesine de ihtiyaç bulunmamaktadır. Ancak bu yöntemi kabul edenlerin, 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemedikleri de unutulmamalıdır.

2. Gerçek gider yöntemi

Gerçek gider yönteminde, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan ve belgeye dayandırılması gereken giderler indirilebilmektedir.

Ancak beyannamede gerçek giderlerin konut kira gelirinden indirimi sırasında bir hesaplama yapılması gerekir. Bu hesaplamanın nedeni konutlardan elde edilen kiranın belli bir tutarının (2018 yılı için 4.400 lira) gelir vergisinden istisna olmasıdır.

Hasılatın 4.400 lirası üzerinden vergi hesaplanmadığı için giderlerin de sadece vergiye tabi olan kazançta isabet eden kısmının indirimine izin verilmektedir. Bunun için öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranının bulunması gerekmektedir. Toplam giderler, bulunan bu oranla çarpılarak, beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gider tutarına ulaşılmaktadır.

Örneğin 2018 yılında 20.000 lira konut kirası alan bir kişinin, o yıl yapmış olduğu ve yasaya göre indirilebilir nitelikte olan giderlerinin (gerçek gider) 12.000 lira olduğunu varsayalım. Bu durumda beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır:

Toplam hasılat	20.000 TL
İstisna tutar (-)	4.400 TL
İstisna dışı hasılat	15.600 TL
İstisna dışı hasılatın toplam hasılatı oranı (15.600 / 20.000)	% 78
İndirilebilecek gider (12.000 x % 78)	9.360 TL

Gerçek gider yönteminde indirilebilecek olan giderlere ilişkin bilgiler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

a. Kredi faizleri

Kredi ile alınan gayrimenkul kiraya verildiyse, elde edilen kira gelirinden kredi için ödenen faizler düşülebilmektedir. Hatta kredi faizleri kira gelirinden fazlaysa, bu tutar gider fazlası olarak da kabul edilir. Yani kira gelirinden indirilemeyen bu kısım beyan edilen diğer gelirlerden de düşülebilir.

Yukarıdaki örnekteki konutun kredi kullanarak alındığını, 2018/Ocak-Aralık döneminde yapılmış olan 12.000 liralık masrafın da bu krediye ilişkin ödenmiş olan faiz olduğunu varsayalım. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli olan 20.000 liradan; öncelikle 4.400 liralık istisna düşülecek ve yukarıdaki şekilde hesaplanan 9.360 liralık gider de indirildikten sonra kalan 6.240 lira üzerinden 2018 gelir vergisi tarifesine göre 936 lira vergi ödenecektir.

Oysa aynı örnekte götürü gider yöntemine göre indirilebilecek gider 2.340 lira $[(20.000 - 4.400) \times \% 15]$ olacaktır. Buna göre istisna ve gider indirimi sonrası kalan 13.260 liralık $(20.000 - 4.400 - 2.340)$ matrah üzerinden 2018 gelir vergisi tarifesine göre 1.989 lira vergi hesaplanacaktır.

b. Konut alış bedelinin yüzde 5'i

Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün alış bedelinin % 5'i, alındığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile gider olarak düşülebilmektedir. Bu gider kalemi amortismanla benzetmekle birlikte, amortisman uygulamasından bağımsız olarak, ayrıca dikkate alınabilir.

Örneğin 300.000 liraya alıp, yıllık 20.000 liraya kiraya verilen bir konuta ilişkin olarak, 300.000 liranın % 5'i olan 15.000 liranın, istisna dışı hasıllata isabet eden kısmı (yukarıdaki örnekteki % 78 oranı kullanılmıştır) olan 11.700 lira, beş yıl boyunca her yıl hasıllattan indirilebilir. 11.700 liralık tutar, $[(20.000 - 4.400) / 20.000 \times 15.000]$ şeklinde hesaplanmıştır.

Ancak bu şekilde hesaplanan giderin elde edilen kira gelirini aşması durumunda, aşan kısmın diğer gelirlerden indirimi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değildir.

c. Oturulan konutun kirası

Bir diğer gerçek gider kalemi ise sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut için ödedikleri kira bedelidir. Ödenen bu kiraların istisna dışındaki kazançta isabet eden kısmı, gerçek gider yöntemi kapsamında hasıllattan indirilebilir. Ancak yukarıdaki gibi, bu giderin kira gelirini aşması durumunda, aşan kısmın diğer gelirlerden indirilmesi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değildir.

d. Isı yalıtım giderleri

Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar kira gelirinden indirilebilmektedir. Diğer taraftan bu harcamaların bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırını (1.000 TL) aşması durumunda maliyet olarak dikkate alınabilmesi de mümkündür.

e. Diğer gerçek giderler

Kiraya verilen gayrimenkulle ilgili olmak şartıyla, kira gelirinin beyanında dikkate alınabilecek diğer bazı gerçek gider kalemlerine aşağıda yer almaktadır:

- Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Yönetim giderleri,
- Sigorta giderleri ile ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyeler,
- Amortismanlar (% 2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.

II. Gayrimenkul satış kazançları

Satın alınan gayrimenkulün, gerçek kişiler tarafından ticari faaliyet kapsamı dışında satılmasından sağlanan kazançlar, “değer artış kazancı” olarak kabul edilmektedir. Bu kazançlar normal şartlarda gelir vergisine tabi olmakla birlikte miras kalan ya da bağış olarak edinilen gayrimenkulün satılması halinde, kazanç kaç lira olursa olsun gelir vergisi ödenmesi söz konusu değildir.

A. Elde tutma süresi ve vergilemeye etkisi

Miras veya bağış dışında edinilen (satın alınan, inşa ettirilen vb.) gayrimenkullerin satılması durumunda kazanç üzerinden vergi ödenmemesi için gayrimenkulün en az 5 yıl süreyle elde tutulmuş olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, gayrimenkullerin 5 yıldan daha az bir süre elde tutulduktan sonra satılması durumunda, prensip olarak elde edilen kazanç üzerinden gelir vergisi ödenmesi gerekir.

Beş yıllık süre gün olarak hesaplanmalıdır. Buna göre örneğin 10 Haziran 2013’de alınan bir gayrimenkulün satışından sağlanan kazançtan gelir vergisi ödenmemesi için en erken 11 Haziran 2018 tarihinde satılması gerekir. Bu tarih veya sonrasında satış yapılması durumunda 5 yıllık süre dolmuş olduğundan, satıştan elde edilen kazancın tutarı ne olursa olsun gelir vergisi ödenmeyecektir.

Buna göre 2018 yılında satılan gayrimenkul;

- 2012 ve öncesinde alınmışsa, satış kazancının beyan edilmemesi,
- 2014 ve sonrasında alınmışsa, satıştan sağlanan, istisnayı aşan kazancın beyan edilmesi ve hesaplanan verginin ödenmesi,

gerektiğini söyleyebiliriz.

2013 yılında alınmış olan gayrimenkullerin 2018 yılında satılması halinde ise 5 yıllık sürenin dolup dolmadığına, yani kazancın beyan edilip edilmeyeceğine, yukarıdaki örnekteki gibi alış ve satış tarihlerine gün olarak bakılarak karar verilmesi gerekmektedir.

B. Edinim tarihinin tespiti

Gayrimenkulün alış tarihi, satış kazancı üzerinden vergi ödenip ödenmeyeceğini veya ne kadar vergi ödeneceğini etkilemektedir. Satın alınan ya da kat karşılığı müteahhide verilen arsa nedeniyle edinilen gayrimenkullerin iktisap (edinim) tarihi, tapuya tescil tarihi olarak kabul edilmektedir. Bazen gayrimenkulün tapuya tescilden önce, sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı durumlar da olabilmektedir. Bu durumun tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle kanıtlanması halinde, alış tarihi olarak fiilen kullanıma başlama tarihi kabul edilebilmektedir.

Kooperatiflerde ise gayrimenkulün ortağa tahsis edildiği tarih, alım tarihi olarak kabul edilir. Dolayısıyla 5 yıllık sürenin hesaplanmasında bu tarihin esas alınması gerekmektedir.

Cins tashihi, bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmaktadır. Arazi olarak alınan bir gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutulduktan sonra satılması halinde, alım tarihi olarak arazinin alındığı tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekmektedir.

Önce kat irtifakı daha sonra da kat mülkiyeti tapusunun alındığı durumda ise gayrimenkulün alım tarihi olarak kat irtifakı tapusunun tarihi dikkate alınır.

C. Endeksleme

Beş yıllık süre dolmadan satılan bir gayrimenkulden sağlanan ve beyan edilmesi gereken kazancın hesaplanması sırasında, enflasyonun etkisinin giderilmesi mümkündür. Buna kısaca "endeksleme" denilmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından her ayın başında bir önceki ayın enflasyon oranının hesaplanmasında kullanılan yurt içi üretici fiyat endeksleri (Yİ-ÜFE) açıklanmaktadır. 2018 yılında satılan gayrimenkullerle ilgili endekslemede bu Yİ-ÜFE'lerin kullanılması gerekir. Ocak/2010-Aralık/2018 dönemine ilişkin Yİ-ÜFE listesi yazımızın sonunda dikkatinize sunulmaktadır.

Gayrimenkulün satıldığı aydan bir önceki ayın endeksi ile alındığı aydan bir önceki ayın endeksi arasındaki artış oranı hesaplanır. Alış bedeli bu oran kadar artırılmak suretiyle yeni bir maliyet bedeli belirlenir. Bu şekilde bulunan yeni maliyet bedeli ile satış bedeli arasındaki farktan, varsa giderler de düşüldükten sonra kalan tutar, net kazanç olarak kabul edilir. Ancak bu uygulamadan yararlanılabilmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı vardır. Aksi halde kazancın, satış bedelinden ilk alış bedeli ve giderlerin düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekmektedir.

Örneğin 28 Haziran 2014'de 250.000 liraya alınan bir gayrimenkul, 22 Mart 2018'da 400.000 liraya satıldıysa, kazanç 150.000 liradır. Ancak verginin bu tutar üzerinden ödenmesi söz konusu değildir. Birkaç işlem daha yapılması gerekir. Önce endekslemeyle başlayalım:

Mayıs 2014 endeksi (232,96) ile Şubat 2018 endeksi (328,17) arasında artış yüzde 40,87 oranında gerçekleşmiş. Bu oran yüzde 10'un üzerinde olduğundan endeksleme yapılabilecektir.

250.000 liralık alış bedeli, bu oranda artırıldığında endekslenmiş alış bedeli olan 352.174,19 liraya ($328,17 / 232,96 \times 250.000$) ulaşılmaktadır. Vergisel açıdan kazanç da 47.825,81 lira ($400.000 - 352.174,19$) olarak hesaplanacaktır.

D. İstisna uygulaması

Bir gayrimenkulün 5 yıl içerisinde satılmasından sağlanan kazancın 2018 yılı için 12.000 lirası gelir vergisinden istisnadır. Endeksleme yapılması mümkünse endeksleme sonrası bulunan kazanç, mümkün değilse satış ve alış bedeli arasındaki fark 12.000 liradan az ise beyanname verilmez, dolayısıyla vergi de ödenmez. Bu tutarı aşan bir kazanç elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilerek, vergisinin ödenmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki örnekte bulunan 47.825,81 liralık kazanç, 2018 yılı için geçerli olan 12.000 liralık istisnayı aştığı için aşan kısım, gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmeli. Buna göre üzerinden vergi hesaplanması gereken tutar yani matrah 35.825,81 lira ($47.825,81 - 12.000$) olmaktadır. Görüldüğü gibi satıştan elde edilen kazanç 150.000 lira olmasına rağmen, üzerinden vergi hesaplanması gereken kazanç 35.825,81 lira olarak hesaplandı. Bu tutarın vergisi ise 2018 yılı gelir vergisi tarifesine göre 6.552,97 lira olmaktadır.

III. Beyannamede indirimler, verginin hesaplanması, beyan ve ödeme usulü

A. Beyannamede indirimler

Gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimler yapılabilmektedir. Bu indirim hakkından, 2018 yılına ilişkin beyan edilen gelir ve kazancın türüne bakılmaksızın, gelir vergisi beyannamesi veren tüm mükellefler yararlanabilmektedirler.

Söz konusu indirimlerden en önemlileri ve dolayısıyla en sık karşılaşılanları, ödenen özel sigorta primleri ile eğitim ve sağlık harcamalarıdır.

Bunlar dışında, kamu kurumlarına, kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara makbuz karşılığı yapılan bağışların bir kısmının (beyan edilen gelirin % 5'ine kadar) indirimi de mümkündür. Kamu kurumlarına bağışlanan okul, sağlık tesisi ve ibadethanelere ilişkin olarak yapılan harcamaların ise tamamı beyan edilen gelirden

indirilebilmektedir. Aşağıda bu indirim kalemlerinden sadece özel sigorta primleri ve eğitim, sağlık harcamalarına ilişkin indirim konusunda özet açıklamalar yer verilmektedir. Bunlar ve bunlar dışındaki diğer indirim kalemleri Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde sıralanmaktadır.

1. Özel sigorta primleri

Beyan edilen gelirin % 15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2018 yılında 24.354 TL) aşmamak şartıyla; mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin % 50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri, beyanname üzerinde, beyan edilen gelirden indirilebilmektedir.

Ancak bu indirimin yapılabilmesi için aşağıdaki koşullara uyulması gerekmektedir:

- Sigortanın Türkiye'de kurulu ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması,
- Prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması,
- Ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunmasıdır. (Eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.)

2. Eğitim ve sağlık harcamaları

Gelir vergisi beyannamesinde 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 da beyanname üzerinde, beyan edilen gelirden indirilebilmektedir.

B. Gelir vergisi oranı

Gelir vergisi artan oranlı bir vergidir. 2018 yılında elde edilen gelirlerle ilgili olarak beyanname verilmesi durumunda, verginin aşağıdaki gelir vergisi tarifesine göre hesaplanması gerekmektedir. (Ücret gelirleri hariç)

Gelir dilimi	Vergi oranı
14.800 TL'ye kadar	% 15
34.000 TL'nin 14.800 TL'si için 2.220 TL, fazlası	% 20
80.000 TL'nin 34.000 TL'si için 6.060 TL, fazlası	% 27
80.000 TL'den fazlasının 80.000 TL'si için 18.480 TL, fazlası	% 35

C. Beyan zamanı

Gerçek kişiler elde ettikleri kira gelirini veya gayrimenkullerinin satışından sağladıkları kazançları, ertesi yılın Mart ayının 1-25. günleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2018 yılında elde edilen söz konusu gelirlerin; 1 Mart 2019 tarihinden başlamak üzere, 25 Mart 2019 Pazartesi gününe kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

D. Beyannamenin verilme şekli

Kira gelirlerine veya gayrimenkul satış kazancına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesi vergi dairesine gidilerek elden verilebilir.

Bu beyannamelerin posta ile gönderilmesi de mümkündür. Taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, beyannamenin postaya verildiği tarih kabul edilir. Adi postayla gönderilirse vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannamenin verilme tarihi olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle, postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin taahhütlü olarak veya APS ya da kurye ile gönderilmesinde fayda bulunmaktadır.

2012 yılından itibaren, kiradan başka beyana tabi geliri olmayan mükellefler ayrıca diledikleri takdirde “Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi”ni kullanarak da vergi dairesine gitmeden beyannamelerini verebilmekteydiler. 1 Mart 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bu sistemin kapsamı genişletilerek “Hazır Beyan Sistemi”ne geçilmiştir.

Buna göre gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ), menkul sermaye iradı (MSİ) ile diğer kazanç ve iratlardan (DKİ) veya bunların birkaçından veyahut tamamından ibaret olan gelir vergisi mükellefleri bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini, Gelir İdaresi Başkanlığına (Başkanlık) önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulması esasına dayanan “Hazır Beyan Sistemi” aracılığıyla verebileceklerdir.

Ücret, kira, MSİ veya DKİ'nin yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenlerin Hazır Beyan Sistemi üzerinden beyanname vermeleri mümkün bulunmamaktadır.

Sisteme Başkanlığın internet adresi (www.gib.gov.tr) üzerinden; güvenlik soruları cevaplandırılarak veya İnternet Vergi Dairesi şifreleri kullanılarak giriş yapılabilmektedir.

Hâlihazırda ücret, kira, MSİ ve DKİ gelirlerinden dolayı gelir vergisi mükellefiyeti bulunanlar Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla beyanname verebileceği gibi, bu gelirlerine ilişkin olarak ilk defa mükellefiyet tesis ettirerek beyanname verecek olanlar da bu Sistem üzerinden beyannamelerini gönderebileceklerdir.

Başkanlık tarafından hazırlanan ve mükelleflerce gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra elektronik ortamda onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan mükellefler sorumludur.

Beyannamelerin Hazır Beyan Sisteminden verilmiş sayılabilmesi için Sistem üzerinde onaylama işleminin yapılması gerekmektedir. Onaylama işlemi beyannamenin verilmesi gereken kanuni sürenin son günü (25 Mart 2019) saat 24:00'ten önce tamamlanmalıdır.

E. Verginin ödenme zamanı

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 2018 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- İlk taksitinin 1 Nisan 2019 Pazartesi gününe (31 Mart Pazar'a geldiği için),
- İkinci taksitinin de 31 Temmuz 2019 Çarşamba gününe

kadar ödenmesi gerekmektedir.

IV. Örnekler

Örnek 1 (Konut kira geliri, götürü gider):

Bayan (A), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2018 yılında 140.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2018 yılı için belirlenen 4.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Bayan (A)'nın 2018 yılında elde ettiği 140.000 TL'lik konut kira geliri, 2018 yılı için geçerli olan 120.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	140.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	140.000
Götürü gider (140.000 x % 15) (-)	21.000
Gelir vergisi matrahı (140.000 - 21.000)	119.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 80.000 TL için 18.480 TL (119.000 - 80.000) x % 35 = 13.650 TL	32.130

Örnek 2 (Konut kira geliri, gerçek gider):

2018 yılında aylık 1.500 TL'den 18.000 TL konut kira geliri elde eden mükellef (B)'nin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin toplamı 4.500 TL'dir. Bu kişi 2018 yılı için 4.400 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek gider yönteminde, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan ve belgeye dayandırılması gereken giderler indirilebilmektedir. Ancak bu giderlerin de sadece vergiye tabi olan kazanç (istisna düşüldükten sonra kalan kazanç) isabet eden kısmının indirilmesi mümkündür. Bunun için öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranının bulunması gerekmektedir. Toplam giderler, bulunan bu oranla çarpılarak, beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gider tutarına ulaşılmaktadır.

Buna göre, beyannamede indirilebilecek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{18.000 - 4.400}{18.000} \times 4.500 = 3.400 \text{ TL}$$

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	4.400
Kalan (18.000 - 4.400)	13.600
İndirilebilecek gider (-)	3.400
Beyan edilecek kira geliri (13.600 - 3.400)	10.200
Gelir vergisi matrahı	10.200
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)	1.530

Örnek 3 (Konut ve işyeri kira geliri, götürü gider):

Gerçek kişi (C)'nin 2018 yılında elde ettiği kira gelirleri, bu gelirler üzerinden ilgili kişi veya kurumlarca yapılan stopaj tutarları ve elde edilen net gelirlere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelir türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	16.800	---	16.800
İşyeri kira geliri	24.000	4.800	19.200
Toplam	40.800	4.800	36.000

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2018 yılında elde edilen 16.800 TL'lik kira geliri, 4.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan kısmın (12.400 TL) beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2018 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 40.800 TL, 2018 yılı için geçerli olan 120.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 4.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- İstisnayı aşan konut kira geliri (12.400 TL) ile tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira gelirinin brüt tutarının (24.000 TL) toplamı, 2018 yılı için geçerli olan beyan sınırı ile karşılaştırılacaktır. Beyan sınırını aşılırsa, konut kirası için verilecek olan

beyannameye işyeri kira geliri de dahil edilecektir. Toplam beyan sınırının altında kalırsa sadece konut kirası beyan edilecek, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.

- Götürü gider oranı % 25 olarak uygulanmaktayken, 7061 sayılı Kanun'la, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere % 15'e düşürülmüştür. Bu nedenle mükellef (C), götürü gider olarak kira gelirinin % 15'ini indirebilecektir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	16.800
İstisna tutar (-)	4.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	12.400
Brüt işyeri kira geliri (2)	24.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	36.400

İşyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2018 yılında 34.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak işyeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 36.400 TL (12.400 + 24.000), 2018 yılı için belirlenen 34.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, işyeri kirası da dâhil edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	16.800
İstisna tutar (-)	4.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (16.800 - 4.400)	12.400
Brüt işyeri kira geliri	24.000
Toplam GMSİ (12.400 + 24.000)	36.400
Götürü gider (36.400 x % 15) (-)	5.460
Gelir vergisi matrahı (36.400 - 5.460)	30.940
Hesaplanan gelir vergisi 14.800 TL için 2.220 TL (30.940 - 14.800) x % 20 = 3.228 TL	5.448
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	4.800
Ödenecek gelir vergisi (5.448 - 4.800)	648

Örnek 4 (Konut kira geliri, özel sigorta primi ve okul ücretinin indirimi):

Bay (D) çalıştığı işyerinden 2018 yılında stopaj yoluyla vergilendirilmiş 60.000 TL brüt ücret geliri elde etmiştir. Ayrıca konut olarak aylık 2.500 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden de aynı yıl 30.000 TL (2.500 x 12) kira almıştır. Başka geliri olmayan Bay (D) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

Bay (D) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 20.000 TL okul ücreti ödemiştir. Özel okul kurumlar vergisi mükellefidir ve faturası alınmıştır. Ayrıca aynı yılda

kendisi, eşi ve çocukları için 6.000 TL tutarında sağlık sigortası primi ödemiştir. Ödenen primler ücretin safi tutarının tespitinde indirim olarak dikkate alınmamıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden Bay (D)'nin 2018 yılında elde ettiği kira geliri, 4.400 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2018 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 90.000 TL (60.000 + 30.000), 2018 yılı için geçerli olan 120.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirin beyanı sırasında 4.400 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- Götürü gider oranı % 25 olarak uygulanmaktayken, 7061 sayılı Kanun'la, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere % 15'e düşürülmüştür. Bu nedenle Bay (D), götürü gider olarak kira gelirin % 15'ini indirebilecektir.

Beyanname indirimleri

- Bay (D) tarafından ödenen 20.000 TL'lik okul ücreti yukarıda sayılan şartları taşıdığından beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olmak şartıyla, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.
- Ödenen 6.000 TL'lik sağlık sigortası primi 2018 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (24.354 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin % 15'ine kadar olan kısmı, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	4.400
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (30.000 - 4.400)	25.600
Götürü gider (25.600 x % 15) (-)	3.840
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (25.600 - 3.840)	21.760
Diğer indirimler (-) - Eğitim masrafları (21.760 x % 10 = 2.176) - Sağlık sigortası (21.760 x % 15 = 3.264)	5.440
Gelir vergisi matrahı (21.760 - 5.440)	16.320
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 14.800 TL için 2.220 TL (16.320 - 14.800) x % 20 = 304 TL	2.524

Örnek 5 (Gayrimenkul satış kazancı):

Bay (E), 12 Şubat 2016'da 300.000 liraya bir daire satın almış ve bu evde oturmuştur. Mali sıkıntıya düştüğü için söz konusu daireyi 5 yıllık süreyi beklemeden 15 Kasım 2018'de 570.000 liraya satmıştır.

Veriler

Alış tarihi	12.02.2016
Alış tutarı	300.000 TL
Satış tarihi	15.11.2018
Satış tutarı	570.000 TL
Alış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ocak 2016)	250,67
Satış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ekim 2018)	443,78

Endeksleme ve ödenecek gelir vergisi hesabı

Endeksleme uygulamasından yararlanılabilmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı vardır. Ocak 2016 endeksi (250,67) ile Ekim 2018 endeksi (443,78) arasındaki artış % 77,04 oranında olduğundan, Bay (E) vergilendirilecek gayrimenkul satış kazancını hesaplarken endeksleme uygulamasından yararlanabilecektir.

Endekslenmiş maliyet bedeli (443,78 / 250,67 x 300.000)	531.112,62 TL
Gayrimenkul satış kazancı (570.000 - 531.112,62)	38.887,38 TL
Gelir vergisinden istisna tutar (-)	12.000,00 TL
Beyana tabi gayrimenkul satış kazancı (38.887,38 - 12.000)	26.887,38 TL
Gelir vergisi matrahı	26.887,38 TL
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 14.800 TL için 2.220 TL (26.887,38 - 14.800) x % 20 = 2.417,48 TL	4.637,48 TL

TÜİK Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Listesi

Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2010	164,94
Şubat 2010	167,68
Mart 2010	170,94
Nisan 2010	174,96
Mayıs 2010	172,95
Haziran 2010	172,08
Temmuz 2010	171,81
Ağustos 2010	173,79
Eylül 2010	174,67
Ekim 2010	176,78
Kasım 2010	176,23
Aralık 2010	178,54
Ocak 2011	182,75
Şubat 2011	185,90
Mart 2011	188,17
Nisan 2011	189,32
Mayıs 2011	189,61
Haziran 2011	189,62
Temmuz 2011	189,57
Ağustos 2011	192,91
Eylül 2011	195,89
Ekim 2011	199,03
Kasım 2011	200,32
Aralık 2011	202,33
Ocak 2012	203,10
Şubat 2012	202,91

Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2013	206,91
Şubat 2013	206,65
Mart 2013	208,33
Nisan 2013	207,27
Mayıs 2013	209,34
Haziran 2013	212,39
Temmuz 2013	214,50
Ağustos 2013	214,59
Eylül 2013	216,48
Ekim 2013	217,97
Kasım 2013	219,31
Aralık 2013	221,74
Ocak 2014	229,10
Şubat 2014	232,27
Mart 2014	233,98
Nisan 2014	234,18
Mayıs 2014	232,96
Haziran 2014	233,09
Temmuz 2014	234,79
Ağustos 2014	235,78
Eylül 2014	237,79
Ekim 2014	239,97
Kasım 2014	237,65
Aralık 2014	235,84
Ocak 2015	236,61
Şubat 2015	239,46

Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2016	250,67
Şubat 2016	250,16
Mart 2016	251,17
Nisan 2016	252,47
Mayıs 2016	256,21
Haziran 2016	257,27
Temmuz 2016	257,81
Ağustos 2016	258,01
Eylül 2016	258,77
Ekim 2016	260,94
Kasım 2016	266,16
Aralık 2016	274,09
Ocak 2017	284,99
Şubat 2017	288,59
Mart 2017	291,58
Nisan 2017	293,79
Mayıs 2017	295,31
Haziran 2017	295,52
Temmuz 2017	297,65
Ağustos 2017	300,18
Eylül 2017	300,90
Ekim 2017	306,04
Kasım 2017	312,21
Aralık 2017	316,48
Ocak 2018	319,60
Şubat 2018	328,17

Mart 2012	203,64
Nisan 2012	203,81
Mayıs 2012	204,89
Haziran 2012	201,83
Temmuz 2012	201,20
Ağustos 2012	201,71
Eylül 2012	203,79
Ekim 2012	204,15
Kasım 2012	207,54
Aralık 2012	207,29

Mart 2015	241,97
Nisan 2015	245,42
Mayıs 2015	248,15
Haziran 2015	248,78
Temmuz 2015	247,99
Ağustos 2015	250,43
Eylül 2015	254,25
Ekim 2015	253,74
Kasım 2015	250,13
Aralık 2015	249,31

Mart 2018	333,21
Nisan 2018	341,88
Mayıs 2018	354,85
Haziran 2018	365,60
Temmuz 2018	372,06
Ağustos 2018	396,62
Eylül 2018	439,78
Ekim 2018	443,78
Kasım 2018	432,55
Aralık 2018	422,94

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.