



SORU VE YANITLARLA 2019 KİRA VERGİSİ

Gerçek kişilerin 2019'da elde ettikleri gelirler (kira, ücret, menkul kıymet gelirleri gibi) için bu ayın sonuna kadar beyanname vermeleri gerekiyor. Bu yazıda, çok kişiyi yakından ilgilendiren kira vergisi hakkında akla takılan sorular ile yanıtlarını derledik.

Konut veya işyerinden kira alan kişiler için gelir vergisi beyan dönemi başladı. Geçen yıla kadar beyannameler martın 25'ine kadar verilebiliyordu. Bu yıl için süre biraz daha uzun, mart sonuna kadar verilebilmesi mümkün.

Bu yazımızda, çok kişiyi yakından ilgilendiren kira vergisi hakkında akla takılan sorular ile yanıtlarını sizler için derledik.

1. Tüm kiralardan banka aracılığıyla mı tahsil edilmesi gerekiyor?

İşyeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kira tahsilat ve ödemelerinin, banka veya PTT aracılığıyla yapılması gerekiyor. Konut kiralarda 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 kiralama 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 kiralaları 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, 2019 yılında her bir tahsilat için 490 liradan (2020 yılında 600 liradan) az olmamak üzere tahsil edilen tutarın yüzde 5'i olarak hesaplanıyor. Bu zorunluluğa uymadığınız durumda, aldığınız kiraya yakın veya belki de üzerinde bir ceza ödemek zorunda kalabilirsiniz, dikkat!

4. Kiracı 2019 yılında sadece sekiz aylık kira

ödedi, son dört aylığını ödemedi. Tahsil etmediğim kirayı da beyan edecek miyim?

Kira gelirlerinin beyanında "tahsilat esaslı" geçerli olduğundan, bu ayın sonuna kadar sadece, tahsil ettiğiniz sekiz aylık kira bedeli (istisnayı aşılırsa) için beyanname vermeniz gerekiyor. Kalan dört aylık kira bedelini ise ileride tahsil edebilirsiniz, tahsil ettiğiniz yılın beyannamesine dahil edeceksiniz.

5. Evimi 2019'un mayıs ayında kiraya verdim ve bir yıllık kirayı peşin tahsil ettim. Hepsini bu yıl mı beyan etmeliyim?

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralara ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak kabul ediliyor. Buna göre peşin tahsil edilen kiranın 2019'un mayıs-aralık dönemine isabet eden kısmını bu mart ayında, 2020'nin ocak-nisan dönemine ilişkin peşin aldığınız kira ile 2020 yılının geri kalanına ilişkin tahsil edeceğinizi kiralardan 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 kiralaları için bir istisna uygulaması söz konusu. İstisna tutar her yıl yeniden belirleniyor. 2019 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu tutar yıllık 5 bin 400 lira. Buna göre, konut olarak kiraya verilen gayrimenkul(ler)den 2019 yılında 5 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 kiralardan toplamını beyan ederken, 5 bin 400 liralık istisnayı sadece bir kez, konut kiralalarının toplam bedelinden düşebilirler.



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 gelirin beyanı sırasında her ortak ayrı ayrı 5 bin 400 liralık istisnadan yararlanabilir.

9. Evi 2019'un Eylül ayında, aylık bin 200 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 (2019 yılı için 5 bin 400 lira) düşülebilir. İstisna tutarını oranlamaya gerek yok. Buna göre söz konusu konuttan 2019 yılında tahsil ettiğiniz 4 bin 800 liralık kira, istisna tutarın altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermenize gerek yok.

10. İstisnadan herkes yararlanabiliyor mu?

Sadece konut kira gelirleri için geçerli olan ve 2019 yılında 5 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 edip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 148 bin lirayı aşanlar.

11. İşyeri kira gelirlerinden kaynakta 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. 2019 yılında elde edilen ve tevkifata tabi tutulmuş olan 40 bin liradan az işyeri kira gelirleri beyan edilmiyor. Ama gelir bu tutarı aşarsa tamamının beyan edilmesi gerekiyor. 40 bin liralık beyan sınırı ile karşılaştırma yaparken; brüt işyeri kira gelirine, varsa istisna düşüktükten 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 2 bin 200 liralık bir sınır söz konusu. Buna göre 2019 yılında tahsil edilen (tevkifata tabi olmayan) işyeri kira geliri 2 bin 200 liradan azsa beyan edilmeyecek. Bu tutarı aşan kira gelirlerinin ise tamamının beyan edilmesi gerekiyor.

13. Kira gelirinden düşülebilecek giderlere ilişkin iki farklı yöntem varmış. Bunlar neler ve hangisini istersem seçebilir miyim?

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

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

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi uygulanıyor. Çünkü basit olanı bu. Önceden götürü gider olarak kira bedelinin yüzde 25'lik kısmı düşülebiliyordu. Ama bu oran geçtiğimiz yıllarda yüzde 15'e indirildi. 2019 yılı gelirlerini beyan ederken de götürü gider oranı olarak yüzde 15'in kullanılması gerekiyor. İstisna uygulamasından (konut kira gelirlerinde 2019 yılı için 5 bin 400 lira) yararlanma hakkı olan mükellefler, yıllık kira tutarından önce istisnayı düşüp kalan tutar üzerinden de yüzde 15 oranında götürü gider indirebilirler. Örneğin kiraya verdiği bir konuttan 2019 yılında 10 bin lira kira alan

VERGİDE GÜNDEM

bir kişi beyanname üzerinde önce bu tutardan 5 bin 400 liralık istisnayı düşecek, kalan 4 bin 600 liradan ise yüzde 15 oranına göre hesapladığı 690 liralık götürü gideri indirebilecektir. Bundan sonra kalan 3 bin 910 lira üzerinden yüzde 15 oranına göre hesapladığı 586 liralık gelir vergisini de iki taksitte ödeyebilecektir. İstisnadan yararlanamayan mükellefler ise direkt olarak aldıkları yıllık kiranın yüzde 15'ini düşüp kalan tutar üzerinden gelir vergisi ödeyecekler.

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

Kira gelirinden, gelir vergisi yasasında sayılan (Md. 74) ve belgeye dayandırılması gereken giderlerin indirilebildiği bir yöntemdir. Kiraya verdikleri eve boya, badana, tamir, bakım gibi masraf yapan mükelleflerin yanında, özellikle krediyle alarak kiraya verdiği gayrimenkulü için taksit ödemeye devam eden kişiler ile evini kiraya verip kendi de kirada oturanlar için gerçek giderin genellikle götürü gidere oranla daha avantajlı olduğunu söyleyebiliriz. Ancak konut kira gelirlerinin 5 bin 400 lirası üzerinden vergi hesaplanmadığı için, giderlerin de bu tutara isabet eden kısmının indirimine izin veriliyor. Bu nedenle öncelikle istisna dışı hasılatın toplam hasılat içerisindeki oranı bulunmalı, bu oranla gerçek gider tutarı çarpılmak suretiyle beyanname indirilebilecek gider tutarına ulaşılmalıdır.

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

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

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

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

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

Bu avantaj sadece konut olarak kiraya verilen bir

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

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

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

- Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Yönetim giderleri,
- Sigorta giderleri ile ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyeler,
- Isı yalıtımı (mantolama) ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar,
- Amortismanlar (yüzde 2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.

20. Vergi dairesine gitmeden beyanname verilebilir mi?

Evet. Hatta ilk defa beyanname verecek olanlar dahi vergi dairesine hiç gitmeden bütün işlemlerini internet aracılığıyla yapabilirler. Bunun için Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde (www.gib.gov.tr) yer alan "Hazır Beyan Sistemi" kullanılıyor. Bu sistemde, kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin bilgiler, 2019 yılında tahsil edilen kira tutarları yazılarak gider yöntemi seçimi yapılıyor. Gerçek gider seçildiyse tek tek giderlerin yazılması isteniyor. Bütün bilgiler girilip beyanname son haline getirildikten sonra onaylanıyor ve tahakkuk fişi de çıkınca beyan işi tamamlanmış oluyor.

21. Beyannameyi ne zamana kadar vermeliyim?

Geçtiğimiz yıl mart ayının sonunda bazı beyannamelemlerin verilme süreleri uzatıldı. Yeni uygulamaya göre 2019 yılı kira gelirlerine ilişkin beyanname 31 Mart 2020 Salı günü mesai sonuna kadar verilebilecek. Hazır beyan sistemini kullananlar ise gece yarısına kadar beyannamelemlerini verebilirler. Ama son günü beklemeye gerek yok, derseniz şu anda bile beyannameyi verebilirsiniz.

22. Hesaplanan vergi nereye, kaç taksitte ödeniyor?

Beyannameye gösterilen vergiler, vergi dairesine ödenebileceği gibi anlaşmalı bankalara da ödenebiliyor. Hem de iki taksitte. İlki 31 Mart'a, ikincisi 4 Ağustos'a (31 Temmuz Kurban Bayramı'nın ilk günü olduğu için) kadar ödenebilir.