



Kira vergisi dönemi başlıyor

Konut veya işyerinden kira alan kişiler için gelir vergisi beyan dönemi önümüzdeki günlerde başlıyor. Beyannamenin mart ayı içerisinde (en son 31 Mart'a kadar) verilmesi gerekiyor.

Her yıl olduğu gibi bu yıl da çok kişiyi yakından ilgilendiren kira vergisi hakkında akla takılan sorular ile yanıtlarını sizler için derledik.

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, 2021 yılında her bir tahsilat için 650 liradan (2022 yılında 880 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!

2021 yılı kira gelirlerine ilişkin beyanname, 31 Mart Perşembe günü mesai sonuna kadar verilebilir. Hazır beyan sistemini kullananlar ise gece yarısına kadar beyannamelerini verebilirler. Vergi iki taksitte; ilki 31 Mart'a, ikincisi de 1 Ağustos'a kadar ödenebiliyor.

4 Kiracım 2021 yılında sadece 7 aylık kira ödedi, son beş aylığını ödemedi. Tahsil etmediğim kirayı da beyan edecek miyim?

Kira gelirlerinin beyanında "tahsilat esas" geçerli olduğundan, bu ayın sonuna 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 2021/Nisan 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 2021/Nisan-Aralık dönemine isabet eden kısmını bu mart ayında, 2022/Ocak-Mart dönemine ilişkin peşin aldığınız kira ile 2022 yılının geri kalanına ilişkin tahsil edeceğiniz kiralarn toplamını ise seneye mart ayında beyan etmeniz gerekiyor.

6 Konut kirasında bir istisna tutar 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. 2021 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu tutar yıllık 7 bin lira.

Buna göre, konut olarak kiraya verilen gayrimenkul(ler)den 2021 yılında 7 bin liradan daha az kira

alındıysa beyanname vermeye gerek yok. Yıllık kira, bu tutarı aşıyorsa aşan kısmın gelir vergisi beyanamesi 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, 7 bin liralık istisnayı sadece bir kez, konut kiraladıklarının 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 alan her ortak ayrı ayrı beyanname vereceğinden 7 bin liralık istisnadan da ayrı ayrı yararlanabilirler.

9 Evi 2021/Ekim ayında, aylık 2 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 (2021 yılı için 7 bin lira) düşülebilir. İstisna tutarını oranlamana gerek yok. Buna göre söz konusu konuttan 2021 yılında tahsil ettiğiniz 6 bin (2.000 x 3) 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 2021 yılında 7 bin lira olarak uygulanan istisnadan aşağıda sayılan mükellefler yararlanamıyorlar:

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, emekli ikramiyesi, faiz gelirleri,

menkul kıymetlerden elde edilen gelirler, gayrimenkul satışından sağlanan kazançlar vb.) gayri safi tutarları toplamı 190 bin lirayı aşanlar.

11 İşyeri kira gelirlerinde kaynaktan kesilen verginin oranı nedir?

Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat (vergi kesintisi, stopaj) kapsamındadır. Bu vergiyi, kirayı öderken kiracılar kesiyorlar.

Tevkifatın oranı aslında yüzde 20 idi. Ancak Cumhurbaşkanlığı kararı ile bu oran 31 Temmuz 2020 ile 30 Eylül 2021 arasında yüzde 10'a indirildi. Bu geçici uygulamanın süresi 30 Eylül'de sona erince, 1 Ekim 2021'den itibaren yapılan kira ödemelerinden eskiden olduğu gibi yüzde 20 oranında vergi kesintisi yapılmaya başlandı.

12 Kaynaktan vergi kesilen işyeri kira gelirlerinin ayrıca beyan edilmesi de gerekiyor mu?

Bu sorunun cevabı, işyeri kirasının beyan sınırını aşmış olmadığına göre değişiyor. Buna göre 2021 yılında elde edilen ve tevkifata tabi tutulmuş olan brüt kira geliri toplamı 53 bin liradan (beyan sınırı) azsa beyan edilmiyor. Ama işyeri kira geliri bu tutarı aşıyorsa tamamının beyan edilmesi gerekiyor. 53 bin liralık beyan sınırı ile karşılaştırma yaparken; brüt işyeri kira gelirine, varsa istisna düşüldükten sonra kalan konut kiralaları ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının eklenmesi gerektiğini hatırlatmakta fayda var.

Gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda beyannameye hesaplanan gelir vergisinden, yıl içerisinde kiracı tarafından kesilmiş olan vergiler mahsup edilebiliyor.

13 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



VERGİDE GÜNDEM



bin 800 liralık bir sınır söz konusu. Buna göre 2021 yılında tahsil edilen (tevkifata tabi olmayan) işyeri kira geliri, 2 bin 800 liradan azsa beyan edilmeyecek. Bu tutarı aşan kira gelirlerinin ise tamamının beyan edilmesi gerekiyor.

14 Kira gelirinden düşülebilecek giderlere ilişkin iki farklı yöntem varmış. Bunlar neler ve hangisini istersem seçebiliyor muyum?

Giderler için yasadaki "götürü gider" ve "gerçek gider" olmak üzere iki farklı yöntem belirlenmiş durumda. Mükellefler her iki yönteme 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.

15 En kolay yöntem götürü gider diyorlar. Nasıl uygulanıyor?

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi uygulanıyor. Çünkü basit olanı bu. Kira gelirlerini beyan ederken, tahsil edilen kiranın yüzde 15'i hiçbir belgeye ihtiyaç duyulmadan gider olarak düşülebiliyor.

İstisnadan (konut kira gelirlerinde 2021 yılı için 7 bin 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 2021 yılında 12 bin lira kira alan bir kişi beyanname üzerinde; önce bu tutardan 7 bin liralık istisnayı düşecek, kalan 5 bin liradan ise yüzde 15 oranına göre hesapladığı 750 liralık götürü gideri indirebilecektir. Bundan sonra kalan 4 bin 250 lira üzerinden yüzde 15 oranına göre hesapladığı 637,50 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.

16 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 alıp kiraya verdiği gayrimenkulü için

kredi taksiti 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 7 bin lirası üzerinden vergi hesaplanmadığı için, giderlerin de bu tutara isabet eden kısmının indirimine izin verilmiyor. Bu nedenle öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranı bulunmalı, bu oranla gerçek gider tutarı çarpılmak suretiyle beyanname indirilebilecek gider tutarına ulaşılmalıdır.

17 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 oldukları konutları kiraya verenler, elde ettikleri kira gelirinden, kira ile oturdukları konuta ödedikleri kira bedelini düşebiliyorlar. Ancak bu giderin, kira gelirini aşması durumunda aşan kısmın diğer gelirlerden indirilmesi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değil.

18 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.

19 Yeni alınıp kiraya verilen konutlarla ilgili bir avantaj varmış. 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.

20 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 şerhfiyeler,
- Isı yalıtımı (mantolama) ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar,
- Amortismanlar (yüzde 2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiralaçlıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralara ve diğer gerçek giderler.

21 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 Dairesi Başkanlığının internet sitesinde (www.gib.gov.tr) yer alan "Hazır Beyan Sistemi" kullanılıyor.

Bu sistemde; kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin bilgiler, 2021 yılında tahsil edilen kira tutarları yazılarak, gider yöntemi (götürü-gerçek) seçiliyor. 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.

22 Beyannameyi ne zamana kadar vermeliyim?

2021 yılı kira gelirlerine ilişkin beyanname, 31 Mart Perşembe günü mesai sonuna kadar verilebilir. Hazır beyan sistemini kullananlar ise gece yarısına kadar beyannamelerini verebilirler. Ama son günü beklemeye gerek yok. Çıkabilecek aksaklıklar düşünülerek 1 Mart'tan itibaren gecikmeden beyanname verilirse daha iyi olur.

23 Hesaplanan vergi nereye, kaç taksitte ödeniyor?

Beyannamenin erken verilmesi verginin de erken ödenmesi anlamına gelmiyor. Vergi iki taksitte; ilki 31 Mart'a, ikincisi de 1 Ağustos'a (31 Temmuz hafta sonuna geldiği için) kadar ödenebiliyor. Taksitler, vergi dairesine ödenebileceği gibi anlaşmalı bankalar (kamu bankaları) aracılığıyla da ödeme yapılabiliyor.

24 Yukarıda yer alan istisna ve beyan sınırı tutarlarında artış nasıl hesaplanıyor, 2022 gelirleri için kaç lira olarak uygulanacaklar?

Vergide genel olarak bu tutarların her yıl yeniden değerlendirilme oranında arttığını söyleyebiliriz. Buna göre 2022 yılında elde edilen gelirler için geçerli olan tutarlar 2021 yılı sonunda açıklanan yüzde 36,20 oranına göre artırılabilecek. Bu şekilde belirlenen tutarların yüzde 5'ine kadar küsurları ise dikkate alınmıyor.

Bu kurallara göre konut kiralara için geçerli olan istisna tutarı 2022 yılı gelirleri için 9 bin 500 lira olacak. İşyeri kira gelirleri için geçerli olan beyan sınırı ise 2022 gelirleri için 70 bin lira (gelir vergisi tarifesinin 2. dilimi) olarak uygulanacak.