

Gayrimenkul kira gelirleri ve satış kazançlarının vergilendirilmesi-2022

M. Fatih Köprü

2022 yılı içerisinde gayrimenkulünü (iş yeri, 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'ta başlıyor. Gerçek kişilerin bu faaliyetlerden elde ettikleri gelirleri mart sonuna kadar gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmeleri gerekiyor.

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 iş yerlerinden 2022 yılında elde ettikleri gelirlerin vergilendirilmesi konusunu iki ana başlık altında (kira geliri ve satış kazancı) ele alacağız.

I. Kira gelirlerinin vergilendirilmesi

A. Vergileme esasları

Kira gelirleri konut veya iş yerinden 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 2022 yılında elde edilen kira gelirinin 9.500 TL'si gelir vergisinden istisnadır.

Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez. 2022 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise gayrisafi hasıllardan önce istisna (9.500 TL) düşülmekte, daha sonra da giderler (gerçek veya götürü gider) indirilerek, üzerinden vergi hesaplanması gereken tutara (matrah) ulaşılmaktadır. Ardından matraha, 2022 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,
- 2022 yılında 9.500 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) gayrisafi tutarları toplamı 250.000 TL'yi aşanlar,
- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmeyenler ya da eksik beyan edenler,
bu istisnadan yararlanamamaktadırlar.

2. İş yeri kira gelirleri

Gayrimenkullerin gerçek kişiler tarafından iş yeri olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat (vergi kesintisi-stopaj) yapılması gerekmektedir. 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 iş yeri 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. 2022 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira gelirleri için söz konusu beyan sınırı 70.000 TL olarak uygulanmaktadır.

Buna göre 2022 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 70.000 TL'nin altında ise bu gelirlerin beyan edilmesine gerek yoktur. Ancak söz konusu 70.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, yukarıda belirtilen gelirlerin yanı sıra, beyana tabi diğer menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerektiği unutulmamalıdır.

Brüt iş yeri kira gelirinin beyan sınırını (70.000 TL) 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 kazancı basit usulde tespit edilen ticari kazanç sahibi mükelleflere iş yeri 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 3.800 TL olarak uygulanmaktadır. 2022 yılında bu tutarı aşan iş yeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

3. İş yeri ve konut kira gelirlerinin bir arada olması

Hem konuttan hem de iş yerinden kira geliri elde edilmesi durumunda, öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2022 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 9.500 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira gelirin brüt tutarının toplamı 70.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye iş yeri kira gelirin de dahil edilmesi gerekmektedir. Toplam 70.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.

Mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirin 9.500 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece iş yerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirin brüt tutarı, beyan sınırı (70.000 TL) ile karşılaştırılacaktır. 70.000 TL'den daha az bir gelir elde edilmesi durumunda iş yeri kira geliri de beyan edilmeyecek, bu tutardan fazla olması durumunda ise iş yeri 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.

İş yeri 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 uygulanmış 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 2022 yılı için 9.500 TL'si gelir vergisinden istisnadır), kira tutarından önce istisnanın düşülmesi ve kalan gelir üzerinden yüzde 15 oranında götürü giderin indirilmesi gerekmektedir.

Örneğin 2022 yılında konut olarak kiraya verilen bir gayrimenkulden 24.000 TL kira alındığını varsayalım. Bu tutardan önce 9.500 TL'lik istisna düşülecek, kalan 14.500 TL üzerinden de yüzde 15 oranında (2.175 TL) götürü gider indirilecektir. Ödenecek vergi ise istisna ve götürü gider sonrası beyan edilen 12.325 TL (24.000 - 9.500 - 2.175) üzerinden gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacaktır.

İş yerinden 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 (2022 yılı için 9.500 TL) gelir vergisinden istisna olmasıdır.

Hasılatın 9.500 TL'si 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 2022 yılında 72.000 TL konut kirası alan bir kişinin, o yıl yapmış olduğu ve yasaya göre indirilebilir nitelikte olan giderlerinin (gerçek gider) 18.000 TL olduğunu varsayalım. Bu durumda beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır:

Toplam hasılat	72.000 TL
İstisna tutar (-)	9.500 TL
İstisna dışı hasılat	62.500 TL
İstisna dışı hasılatın toplam hasılatı oranı (62.500 / 72.000)	%86,8056
İndirilebilecek gider (18.000 x %86,8056)	15.625 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 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, 2022/Ocak-Aralık döneminde yapılmış olan 18.000 TL'lik masrafın da bu krediye ilişkin ödenmiş olan faiz olduğunu varsayalım. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli olan 72.000 TL'den; öncelikle 9.500 TL'lik istisna düşülecek ve yukarıdaki şekilde hesaplanan 15.625 TL'lik gider de indirildikten sonra kalan 46.875 TL üzerinden 2022 gelir vergisi tarifesine göre 7.775 TL vergi ödenecektir.

Oysa aynı örnekte götürü gider yöntemine göre indirilebilecek gider 9.375 TL $[(72.000 - 9.500) \times \%15]$ olacaktır. Buna göre istisna ve gider indirimi sonrası kalan 53.125 TL'lik $(72.000 - 9.500 - 9.375)$ matrah üzerinden 2022 gelir vergisi tarifesine göre 9.025 TL 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 1.000.000 TL'ye alıp, yıllık 72.000 TL'ye kiraya verilen bir konuta ilişkin olarak, 1.000.000 TL'nin %5'i olan 50.000 TL'nin, istisna dışı hasıllata isabet eden kısmı (yukarıdaki örnekteki %86,8056 oranı kullanılmıştır) olan 43.402,78 TL, beş yıl boyunca her yıl hasıllattan indirilebilir. 43.402,78 TL'lik tutar, $[(72.000 - 9.500) / 72.000 \times 50.000]$ 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 kiralardan 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 (2.000 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 kalemleri 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 2017’de alınan bir gayrimenkulün satışından sağlanan kazançtan gelir vergisi ödenmemesi için en erken 11 Haziran 2022 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 2022 yılında satılan gayrimenkul;

- 2016 ve öncesinde alınmışsa, satış kazancının beyan edilmemesi,
- 2018 ve sonrasında alınmışsa, satıştan sağlanan, istisnayı aşan kazancın beyan edilmesi ve hesaplanan verginin ödenmesi,

gerektiğini söyleyebiliriz.

2017 yılında alınmış olan gayrimenkullerin 2022 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. 2022 yılında satılan gayrimenkullerle ilgili endekslemede bu Yİ-ÜFE'lerin kullanılması gerekir. Ocak/2014-Aralık/2022 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 artırılsın 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 15 Eylül 2021'de 800.000 TL'ye alınan bir gayrimenkul, 5 yıllık elde tutma süresi dolmadan 18 Aralık 2022'de 2.230.000 TL'ye satıldıysa, kazanç 1.430.000 TL'dir. Ancak verginin bu tutar üzerinden ödenmesi söz konusu değildir. Birkaç işlem daha yapılması gerekir. Önce endekslemeyle başlayalım:

Ağustos 2021 endeksi (730,28) ile Kasım 2022 endeksi (2.026,08) arasında artış yüzde 177,44 oranında gerçekleşmiş. Bu oran yüzde 10'un üzerinde olduğundan endeksleme yapılabilecektir.

800.000 TL'lik alış bedeli, bu oranda artırıldığında endekslenmiş alış bedeli olan 2.219.510,32 TL'ye (2.026,08 / 730,28 x 800.000) ulaşılmaktadır. Vergisel açıdan kazanç da 10.489,68 TL (2.230.000 - 2.219.510,32) olarak hesaplanacaktır.

D. İstisna uygulaması

Bir gayrimenkulün 5 yıl içerisinde satılmasından sağlanan kazancın 2022 yılı için 25.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Endeksleme yapılması mümkünse endeksleme sonrası bulunan kazanç, mümkün değilse satış ve alış bedeli arasındaki fark 25.000 TL'den 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 10.489,68 TL'lik kazanç, 2022 yılı için geçerli olan 25.000 TL'lik istisnanın altında kaldığından söz konusu kazanç için beyanname verilmesine gerek yoktur.

Aynı örnekte satış fiyatının 2.400.000 TL olması varsayımına göre satıştan sağlanan kazanç (endeksleme sonrası) 180.489,68 TL (2.400.000 - 2.219.510,32) olarak hesaplanacaktır. Bu tutar da 25.000 TL'lik istisnayı aştığı için aşan kısmın, gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekecektir. Buna göre üzerinden vergi hesaplanması gereken tutar yani matrah 155.489,68 TL (180.489,68 - 25.000) olacaktır. Bu tutarın vergisi ise 2022 yılı gelir vergisi tarifesine göre 35.482,21 TL olarak hesaplanacaktır.

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

A. Beyanname indirimler

Gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimler yapılabilmektedir. Bu indirim haktan, 2022 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 (2022 yılında 68.850 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

2022 yılında elde edilen ücret dışındaki gelirler (menkul kıymet gelirleri, kira gelirleri, ticari kazanç, serbest meslek gibi) dolayısıyla 2022 mart ayında verilecek olan beyannamelerdeki gelir vergisi aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır:

Gelir dilimi	Vergi oranı
32.000 TL'ye kadar	%15
70.000 TL'nin 32.000 TL'si için 4.800 TL, fazlası	%20
170.000 TL'nin 70.000 TL'si için 12.400 TL, fazlası	%27
880.000 TL'nin 170.000 TL'si için 39.400 TL, fazlası	%35
880.000 TL'den fazlasının 880.000 TL'si için 287.900 TL, fazlası	%40

C. Beyan zamanı

Gerçek kişiler elde ettikleri kira gelirini veya gayrimenkullerinin satışından sağladıkları kazançları, ertesini yılın mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2022 yılında elde edilen söz konusu gelirlerin; 1 Mart 2023 tarihinden başlamak üzere, 31 Mart 2023 Cuma gün sonuna 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, 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.

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 Başkanlığının internet sitesinde yer alan "Hazır Beyan Sistemi" aracılığıyla da verebilmektedirler.

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

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. Bu sistem aracılığıyla düzenlenip 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 gününe (31 Mart 2023) kadar tamamlanmalıdır.

E. Verginin ödenme zamanı

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin beyan süresinde (mart ayının sonuna kadar), ikinci taksitinin ise temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2022 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- İlk taksitinin 31 Mart 2023 Cuma,
- İkinci taksitinin de 31 Temmuz 2023 Pazartesi

gününe kadar ödenmesi gerekmektedir.

IV. Örnekler

Örnek 1 (Konut kira geliri, götürü gider):

Mükellef (A), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2022 yılında 300.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2022 yılı için belirlenen 9.500 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Mükellef (A)'nın 2022 yılında elde ettiği 300.000 TL'lik gelir, 2022 yılı için geçerli olan 250.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanması mümkün değildir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	300.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	300.000
Götürü gider (300.000 x %15) (-)	45.000
Gelir vergisi matrahı (300.000 - 45.000)	255.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 170.000 TL için 39.400 TL (255.000 - 170.000) x %35 = 29.750 TL	69.150

Örnek 2 (Konut kira geliri, gerçek gider):

2022 yılında 34.800 TL konut kira geliri elde eden mükellef (B)'nin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin toplamı 12.000 TL'dir. Bu kişi 2022 yılı için 9.500 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

kısının 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:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{34.800 - 9.500}{34.800} \times 12.000 = 8.724,14 \text{ TL}$$

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	34.800,00
İstisna tutar (-)	9.500,00
Kalan (34.800 - 9.500)	25.300,00
İndirilebilecek gider (-)	8.724,14
Beyan edilecek kira geliri (25.300 - 8.724,14)	16.575,86
Gelir vergisi matrahı	16.575,86
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	2.486,38

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

Gerçek kişi (C)'nin 2022 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	24.000	---	24.000
İş yeri kira geliri	60.000	12.000	48.000
Toplam	84.000	12.000	72.000

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2022 yılında elde edilen 24.000 TL'lik kira geliri, 9.500 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2022 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 84.000 TL, 2022 yılı için geçerli olan 250.000 TL'lik sınırı aşmadığından, konut kira gelirinin beyanı sırasında 9.500 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira gelirinin brüt tutarının toplamı, 2022 yılı için geçerli olan beyan sınırı (70.000 TL) ile karşılaştırılacaktır. Beyan sınırını aşıyorsa, konut kirası için verilecek olan beyannameye iş yeri kira geliri de dahil edilecektir. Toplam, beyan sınırının altında kalırsa sadece konut kirası beyan edilecek, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	24.000
İstisna tutar (-)	9.500
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	14.500
Brüt iş yeri kira geliri (2)	60.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	74.500

İş yerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2022 yılında 70.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak iş yeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan iş yeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 74.500 TL (14.500 + 60.000), 2022 yılı için belirlenen 70.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, iş yeri kirası da dâhil edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	24.000
İstisna tutar (-)	9.500
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (24.000 - 9.500)	14.500
Brüt iş yeri kira geliri	60.000
Toplam GMSİ (14.500 + 60.000)	74.500
Götürü gider (74.500 x %15) (-)	11.175
Gelir vergisi matrahı (74.500 - 11.175)	63.325
Hesaplanan gelir vergisi 32.000 TL için 4.800 TL (63.325 - 32.000) x %20 = 6.265 TL	11.065
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	12.000
Ödenecek gelir vergisi (11.065 - 12.000)	0
İade alınacak gelir vergisi (12.000 - 11.065)	935

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

Emekli (D), aylık 6.000 TL'den konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2022 yılında 72.000 TL (6.000 x 12) kira almıştır. 2022 yılındaki emekli maaşı olarak toplam 96.000 TL alan (D)'nin bu maaşı ve kiradan başka geliri bulunmamaktadır. (D) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

(D) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 30.000 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.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden (D)'nin 2022 yılında elde ettiği kira geliri, 9.500 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.

- 2022 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 156.000 TL (72.000 + 84.000), 2022 yılı için geçerli olan 250.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirin beyanı sırasında 9.500 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- Götürü gider oranı %15'tir.

Beyanname indirimleri

- (D) tarafından ödenen 30.000 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 2022 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (68.850 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin %15'ini aşmamak şartıyla, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	72.000
İstisna tutar (-)	9.500
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (72.000 - 9.500)	62.500
Götürü gider (62.500 x %15) (-)	9.375
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (62.500 - 9.375)	53.125
İndirime esas tutar	53.125
Diğer indirimler (-) - Eğitim masrafları (53.125 x %10 = 5.312,50 TL) - Sağlık sigortası (6.000 TL)*	11.312,50
Gelir vergisi matrahı (53.125,00 - 11.312,50)	41.812,50
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 32.000 TL için 4.800 TL (41.812,50 - 32.000) x %20 = 1.962,50 TL	6.762,50

* Ödenen 6.000 TL'lik sağlık sigortası primi; beyan edilen gelirin %15'i olan 7.968,75 TL'den (53.125 x %15) ve yıllık asgari ücret tutarından daha az olduğundan tamamı (6.000 TL) indirim olarak dikkate alınabilecektir.

Örnek 5 (Gayrimenkul satış kazancı):

(E), 20 Şubat 2020'de 500.000 TL'ye bir daire satın almış ve bu evde oturmuştur. Gayrimenkul fiyatları çok arttığı için söz konusu daireyi 5 yıllık süreyi beklemeden 15 Kasım 2022'de 2.300.000 TL'ye satmıştır.

Veriler

Alış tarihi	20.02.2020
Alış tutarı	500.000 TL
Satış tarihi	15.11.2022
Satış tutarı	2.300.000 TL
Alış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ocak 2020)	462,42
Satış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ekim 2022)	2.011,13

Endekslleme ve ödenecek gelir vergisi hesabı

Endekslleme uygulamasından yararlanılablmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı vardır. Ocak 2020 endeksi (462,42) ile Ekim 2022 endeksi (2.011,13) arasındaki artış %334,91 oranında olduğundan, vergilendirilecek gayrimenkul satış kazancı hesaplanırken endekslleme uygulamasından yararlanılabilecektir.

Endekslenmiş maliyet bedeli (2.011,13 / 462,42 x 500.000)	2.174.570,74 TL
Gayrimenkul satış kazancı (2.300.000 - 2.174.570,74)	125.429,26 TL
Gelir vergisinden istisna tutar (-)	25.000,00 TL
Beyana tabi gayrimenkul satış kazancı (125.429,26 - 25.000)	100.429,26 TL
Gelir vergisi matrahı	100.429,26 TL
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 70.000 TL için 12.400 TL (100.429,26 - 70.000) x %27 = 8.215,90 TL	20.615,90 TL

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

Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2014	229,10	Ocak 2017	284,99	Ocak 2020	462,42
Şubat 2014	232,27	Şubat 2017	288,59	Şubat 2020	464,64
Mart 2014	233,98	Mart 2017	291,58	Mart 2020	468,69
Nisan 2014	234,18	Nisan 2017	293,79	Nisan 2020	474,69
Mayıs 2014	232,96	Mayıs 2017	295,31	Mayıs 2020	482,02
Haziran 2014	233,09	Haziran 2017	295,52	Haziran 2020	485,37
Temmuz 2014	234,79	Temmuz 2017	297,65	Temmuz 2020	490,33
Ağustos 2014	235,78	Ağustos 2017	300,18	Ağustos 2020	501,85
Eylül 2014	237,79	Eylül 2017	300,90	Eylül 2020	515,13
Ekim 2014	239,97	Ekim 2017	306,04	Ekim 2020	533,44
Kasım 2014	237,65	Kasım 2017	312,21	Kasım 2020	555,18
Aralık 2014	235,84	Aralık 2017	316,48	Aralık 2020	568,27
Ocak 2015	236,61	Ocak 2018	319,60	Ocak 2021	583,38
Şubat 2015	239,46	Şubat 2018	328,17	Şubat 2021	590,52
Mart 2015	241,97	Mart 2018	333,21	Mart 2021	614,93

Dönem	Yİ-ÜFE
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
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

Dönem	Yİ-ÜFE
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
Ocak 2019	424,86
Şubat 2019	425,26
Mart 2019	431,98
Nisan 2019	444,85
Mayıs 2019	456,74
Haziran 2019	457,16
Temmuz 2019	452,63
Ağustos 2019	449,96
Eylül 2019	450,55
Ekim 2019	451,31
Kasım 2019	450,97
Aralık 2019	454,08

Dönem	Yİ-ÜFE
Nisan 2021	641,63
Mayıs 2021	666,79
Haziran 2021	693,54
Temmuz 2021	710,61
Ağustos 2021	730,28
Eylül 2021	741,58
Ekim 2021	780,45
Kasım 2021	858,43
Aralık 2021	1.022,25
Ocak 2022	1.129,03
Şubat 2022	1.210,60
Mart 2022	1.321,90
Nisan 2022	1.423,27
Mayıs 2022	1.548,01
Haziran 2022	1.652,75
Temmuz 2022	1.738,21
Ağustos 2022	1.780,05
Eylül 2022	1.865,09
Ekim 2022	2.011,13
Kasım 2022	2.026,08
Aralık 2022	2.021,19

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.