

Vergide Gündem

Tax Agenda

Mart / March 2019

Kira gelirleri ile gayrimenkullerin satışından sağlanan kazançların vergilendirilmesi

M. Fatih Köprü

English translation

Dünyadan Vergi Haberleri

Elif Karaca

Sirküler indeks

Vergi takvimi

Pratik bilgiler

Practical information



Building a better
working world

Kira gelirleri ile gayrimenkullerin satışından sağlanan kazançların vergilendirilmesi

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 gelirinin 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 gelirinin brüt tutarının toplamı 34.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye işyeri kira gelirinin 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 gelirinin 4.400 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirinin 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 gelirinin 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 gelirinin 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 yapıp 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 beyannameye 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, beyannameye 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 beyannameye 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 hasılat 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) x % 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 hasılatla isabet eden kısmı (yukarıdaki örnekteki % 78 oranı kullanılmıştır) olan 11.700 lira, beş yıl boyunca her yıl hasılatından indirilebilir. 11.700 liralık tutar, [(20.000 - 4.400) / 20.000 x 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 kiralardan istisna dışındaki kazançta isabet eden kısmı, gerçek gider yöntemi kapsamında hasılatından 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 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 x 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 beyanname 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. Beyannameye indirimler, verginin hesaplanması, beyan ve ödeme usulü

A. Beyannameye 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. Beyannameye 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, beyannameye postaya verildiği tarih kabul edilir. Adi postayla gönderilirse vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannameye 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	32.130
80.000 TL için 18.840 TL	
(119.000 - 80.000) x % 35 = 13.650 TL	

▶ 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, beyannameye kira gelirlerinden indirilebilecek gider tutarına ulaşılmaktadır.

Buna göre, beyannameye 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 (ödenecek) 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 aşıyorsa, 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.

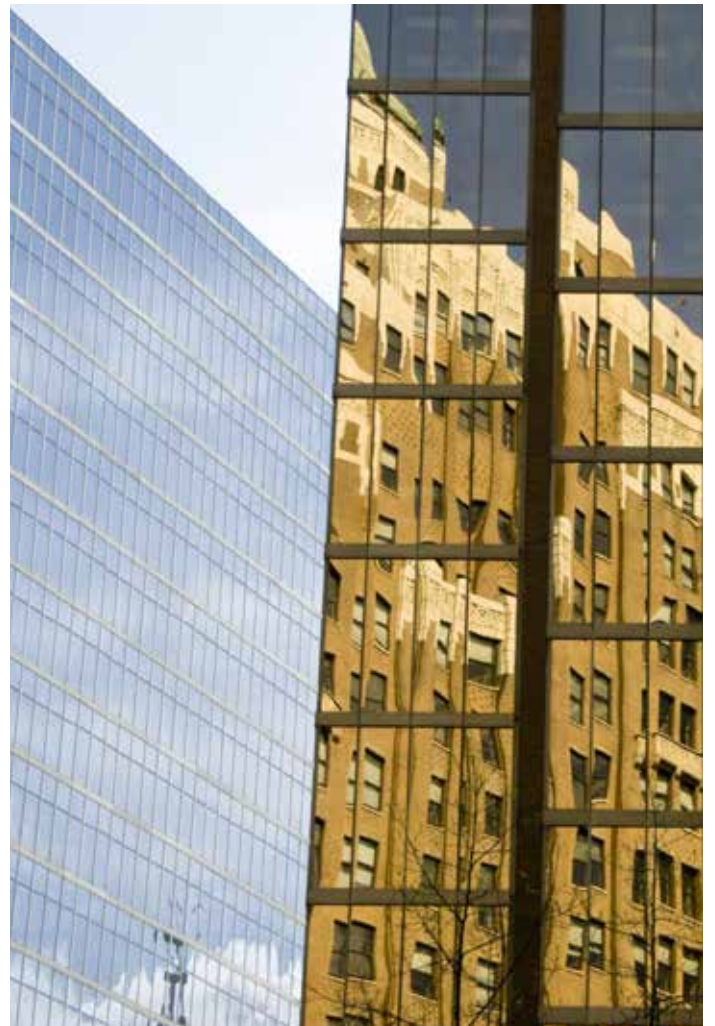
Beyan sınırı ile karşılaştırma

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	5.448
14.800 TL için 2.220 TL (30.940 - 14.800) x % 20 = 3.228 TL	
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 gelirinin 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 gelirinin % 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 (-)	5.440
- Eğitim masrafları (21.760 x % 10 = 2.176)	
- Sağlık sigortası (21.760 x % 15 = 3.264)	
Gelir vergisi matrahı (21.760 - 5.440)	16.320
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	2.524
14.800 TL için 2.220 TL	
(16.320 - 14.800) x % 20 = 304 TL	

► **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 yararlanılabilecektir.

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 (ödenen) gelir vergisi	4.637,48 TL
14.800 TL için 2.220 TL	
(26.887,38 - 14.800) x % 20 = 2.417,48 TL	



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

Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2010	164,94	Ocak 2013	206,91	Ocak 2016	250,67
Şubat 2010	167,68	Şubat 2013	206,65	Şubat 2016	250,16
Mart 2010	170,94	Mart 2013	208,33	Mart 2016	251,17
Nisan 2010	174,96	Nisan 2013	207,27	Nisan 2016	252,47
Mayıs 2010	172,95	Mayıs 2013	209,34	Mayıs 2016	256,21
Haziran 2010	172,08	Haziran 2013	212,39	Haziran 2016	257,27
Temmuz 2010	171,81	Temmuz 2013	214,50	Temmuz 2016	257,81
Ağustos 2010	173,79	Ağustos 2013	214,59	Ağustos 2016	258,01
Eylül 2010	174,67	Eylül 2013	216,48	Eylül 2016	258,77
Ekim 2010	176,78	Ekim 2013	217,97	Ekim 2016	260,94
Kasım 2010	176,23	Kasım 2013	219,31	Kasım 2016	266,16
Aralık 2010	178,54	Aralık 2013	221,74	Aralık 2016	274,09
Ocak 2011	182,75	Ocak 2014	229,10	Ocak 2017	284,99
Şubat 2011	185,90	Şubat 2014	232,27	Şubat 2017	288,59
Mart 2011	188,17	Mart 2014	233,98	Mart 2017	291,58
Nisan 2011	189,32	Nisan 2014	234,18	Nisan 2017	293,79
Mayıs 2011	189,61	Mayıs 2014	232,96	Mayıs 2017	295,31
Haziran 2011	189,62	Haziran 2014	233,09	Haziran 2017	295,52
Temmuz 2011	189,57	Temmuz 2014	234,79	Temmuz 2017	297,65
Ağustos 2011	192,91	Ağustos 2014	235,78	Ağustos 2017	300,18
Eylül 2011	195,89	Eylül 2014	237,79	Eylül 2017	300,90
Ekim 2011	199,03	Ekim 2014	239,97	Ekim 2017	306,04
Kasım 2011	200,32	Kasım 2014	237,65	Kasım 2017	312,21
Aralık 2011	202,33	Aralık 2014	235,84	Aralık 2017	316,48
Ocak 2012	203,10	Ocak 2015	236,61	Ocak 2018	319,60
Şubat 2012	202,91	Şubat 2015	239,46	Şubat 2018	328,17
Mart 2012	203,64	Mart 2015	241,97	Mart 2018	333,21
Nisan 2012	203,81	Nisan 2015	245,42	Nisan 2018	341,88
Mayıs 2012	204,89	Mayıs 2015	248,15	Mayıs 2018	354,85
Haziran 2012	201,83	Haziran 2015	248,78	Haziran 2018	365,60
Temmuz 2012	201,20	Temmuz 2015	247,99	Temmuz 2018	372,06
Ağustos 2012	201,71	Ağustos 2015	250,43	Ağustos 2018	396,62
Eylül 2012	203,79	Eylül 2015	254,25	Eylül 2018	439,78
Ekim 2012	204,15	Ekim 2015	253,74	Ekim 2018	443,78
Kasım 2012	207,54	Kasım 2015	250,13	Kasım 2018	432,55
Aralık 2012	207,29	Aralık 2015	249,31	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.

Taxation of the income acquired through rental revenues and real estate sale

Taxpayers deriving business profits and independent personal service gains must file tax returns annually, regardless of whether there is income or not. The same does not apply to other taxpayers. For example, individuals who rent or sell their real estate must file tax returns only for the year when rents are collected or the sale is performed.

In this article, we will discuss the taxation of incomes derived in 2018 from residential property or offices outside of the scope of commercial activity, under two main titles (rental income and gains on sales).

I. Taxation of rental incomes

A. Rental income from residential property

TL 4.400 of the rental income derived in 2018 from real estate rented as residence is exempt from income tax. Tax returns do not have to be filed; in case an income less than this amount is gained.

However, in cases where a revenue exceeding the exemption limit is gained but not declared or is declared deficiently, the exemption may not be enjoyed. Furthermore, those who are obliged to declare their commercial, agricultural or professional profits with annual tax returns may not benefit from this exemption either.

On the other hand, of those who derive rental income from residential property exceeding the exemption amount of TL 4.400 in 2018, the total gross amount of whose incomes (wages, income from securities, income from real estate and other gains and revenues) exceeds TL 120.000 may not benefit from this exemption either, regardless of their being subject to declaration or not.

In case taxpayers who are entitled to an exemption gain rental income from residential property exceeding the exemption amount in 2018, firstly the exemption amount (TL 4.400) is deducted from the gross revenue, and then the amount which should be taxed (tax base) is calculated by deducting the expenses (actual or lump-sum expenses).

The income tax payable is calculated by applying the tax rates shown in the income tax tariff effective in the year 2018 to this amount.

B. Rental income from offices

In the declaration of rental incomes from offices that are subjected to withholding tax, there is a "declaration limit" determined separately for each year. This limit is TL 34.000 for rental incomes from offices derived in 2018.

Accordingly, if the gross amount of the rental incomes derived in 2018 subjected to withholding tax, is lower than TL 34.000, these incomes do not need to be declared. However, while benchmarking aforementioned declaration limit of TL 34.000, the total amount of other declarable incomes from marketable securities should be taken into account in addition to the incomes mentioned above.

In case the gross rental income from the office exceeds the declaration limit, the whole income should be declared. The expenses would be deducted from the amount in question using one of the methods of lump-sum expense or actual expense, depending on the income recipient's preference in order to reach the tax base.

The taxes withheld within the year by the tenant may be deducted from the income tax calculated, according to the income tax tariff over the mentioned amount.

On the other hand, we would also like to remind you that over the rent of the real estate rented as an office to taxpayers deriving business profits taxed under the simple procedure, income tax withholding is not applied by these taxpayers. The declaration limit for such rental incomes that are not subject to tax withholding or exemption application is TL 1.800. All office rental incomes exceeding this amount in 2018 (that are not subject to withholding tax) need to be declared.

C. In cases where office and house rental incomes are combined

If rent is received both from a residential property and an office, first of all, whether the house rent will be declared should be checked. Accordingly, if the house rents collected in 2018 by taxpayers in the scope of the exemption exceed TL 4.400, the income exceeding this amount should be declared.

If the total gross amount of the rental income from office that is subjected to withholding and residential rental income exceeding the exemption exceeds the declaration limit of TL 34.000, the office rental income should also be included in this declaration. On the other hand, if the total amount is less than TL 34.000, only residential rental income shall be declared and office rental income shall not be included in this declaration.

In case a tax return is submitted due to rental incomes exceeding the exemption or declaration limit above, one of the methods of lump-sum or actual expense would be selected to calculate the net revenue, depending on the income recipient's preference and tax would be calculated over this amount according to the income tax tariff.

When office rental incomes are declared, taxes withheld throughout the year by the tenant would be deducted from the tax calculated on the tax return.

D. Expenses to be deducted from rental income

Expenses that may be taken into account in the determination of the declared rental income can be determined using two different methods, which are "lump sum expense" and "actual expense" methods. Taxpayers may choose the method they prefer.

1. Lump-sum expense method

In this method, 15% of the rent can be deducted directly as expense. (This rate was last applied as 25 % in the submission of rental revenue for 2016 and it was lowered to 15 % to be applied on the income acquired as of 1 January 2017).

If the income is partly exempt for example, TL 4.400 of residential rental incomes is exempt from income tax for the year 2018), the exemption should first be deducted from the rent amount and the 15% lump-sum expense should be deducted from the remaining income.

Since there are no exempt amounts for rents received from offices, 15% of the rent should be deducted as lump-sum expense and the remaining amount should be declared.

It should be taken into account that those who select this method may not revert to the actual expense method before 2 years.

2. Actual expense method

In the actual expense method, expenses that are listed in the article 74 of the Income Tax Law and that must be based on documents are deductible.

However, since TL 4.400 of the revenue is exempt from tax in case of residential rental income, the part of the expenses corresponding only to the taxable gains should be calculated and deducted from the income.

Information regarding expenses deductible in the actual expense method is brought to your attention below:

a. Loan interests

If the real estate acquired with a loan is rented, the interests paid for the loan can be deducted from the rent income derived. As a matter of fact, if the loan interests exceed the rent income, this amount is deemed as surplus expense, which means that this part, which cannot be deducted from the rent income, can be deducted from other incomes declared.

b. 5 % of the house purchase price

5 % of a real estate purchase price as a residence can be deducted as expense for 5 years as of the year of acquisition. However, if the expense calculated in this way exceeds the rent income derived, the exceeding part may not be deducted from other incomes or carried forward to following years.

c. Rent of houses occupied

Another actual expense item on the other hand is the rent paid by those who rent the houses they own and pay rent for another house they live in. The part of these rents corresponding to the non-exempt gains can be deducted from the revenue in accordance with the actual expense method. However, as explained above, if the expense exceeds the rent income, the exceeding part may not be deducted from other incomes or carried forward to following years.

d. Thermal insulation expenditures

Expenditures intended to ensure thermal insulation and energy saving which provides a feature of increasing the real estate's economical value made by the leaser may be deducted from rental income. On the other hand, in the circumstance that these expenditures exceed the

amortization limit (TL 1000) in a single calendar year, considering them as a cost is also possible.

e. Other actual expenses

Some other actual expense items that can be taken into account in the declaration of rental income, provided that they are related with the real estate rent, are as follows:

- ▶ Lighting, heating, water and elevator expenses,
- ▶ Management expenses,
- ▶ Taxes, duties, fees and goodwill paid along with insurance expenses,
- ▶ Depreciation (2%),
- ▶ Repair and maintenance expenses,
- ▶ Rents and other actual expenses paid by those who lease the property and rights they rent.

II. Real estate sales profits

Gains derived from the sale of the real estate purchased, outside of the scope of the commercial activity by real persons, are deemed as "capital gains". Under normal circumstances, these gains are subject to income tax, but income tax shall not be paid regardless of the amount of the income, in case of sale of real estate that is acquired through inheritance or donation.

A. Time of retention and its effect on taxation

In order not to pay taxes over the income in case of sale of real estate acquired through means other than inheritance or donation (acquired, constructed, etc.), the real estate must have been retained for at least 5 years. In other words, in case the real estate is sold after being retained for less than 5 years, income tax must be paid over the gains derived in principle. The five-year period is calculated in days.

B. Indexation

The effect of inflation can be eliminated during the calculation of the gains that are generated from real estate sold before expiration of the five-year period and that must be declared. This is briefly called as "indexation". The Turkish Statistical Institute (TSI) announces the domestic producer's price indexes (D-PPI) used in the calculation of the inflation of the previous month, at the beginning of each month. These D-PPIs must be used in the indexation relating to real estate sold in 2018.

The rate of increase between the index of the month prior to the month when the real estate is sold and the index of the month prior to the month it is purchased is calculated. A new cost price is determined by increasing the purchase price at this rate. The amount remaining after deducting the expenses, if any, from the difference between the new cost price and the sales price calculated in this way is deemed as net profit. However, the index difference must be more than 10% in order to benefit from this implementation. Otherwise, the profit must be calculated by deducting the initial purchase price and expenses from the sales price.

C. Exemption implementation

TL 12.000 (for 2018) of the gains generated from the sale of a real estate in 5 years is exempted from income tax. Tax return shall not be submitted and therefore tax shall not be paid, in case the gains calculated after indexation, if indexation is possible, or the difference between the sales and purchase price, if indexation is not possible, is less than 12.000 liras.

If gains exceeding this amount are generated, the exceeding part should be declared with an income tax return and the related tax should be paid.

III. Tax rate, declaration and payment

A. Income tax rate

Income tax is applied at increasing rates. If tax return is filed for incomes derived in 2018, the tax must be calculated according to the following income tax tariff (except employment incomes).

Income bracket	Tax rate
Up to TL 14.800	15 %
TL 2.220 for TL 14.800 of TL 34.000, for the exceeding part	20 %
TL 6.060 for TL 34.000 of TL 80.000, for the exceeding part	27 %
TL 18.480 for TL 80.000 of the part exceeding TL 80.000, for the exceeding part	35 %

B. Time of declaration

Real persons must declare the rent income they derive or the gains they generate from the sales of real estate, with an annual income tax return between the 1st and 25th days of March in the following year.

Accordingly, the said incomes derived in 2018 must be declared by Monday, 25 March 2019 starting from 1 March 2019.

C. Method of filing the tax return

The annual income tax return for rent incomes or real estate sales profit can be filed manually by going to the tax office. These tax returns may be sent by mail as well.

As of 2012, taxpayers who have no declarable income other than rent were also able to submit their tax returns without going to the tax office, using the "Prepared Rent Declaration System" if they wished. The scope of this system has been expanded and the "Prepared Declaration System" has been implemented effective from 1 March 2016.

Accordingly, income taxpayers whose incomes are comprised only of salary, rent income, income from securities and other gains and revenues or several or all of these items may submit their declarations pertaining to such incomes through the "Prepared Declaration System" which is prepared in advance by the Revenue Administration and then submitted to the approval of taxpayers.

Taxpayers may log in the system via the Administration's website www.gib.gov.tr by replying to the security questions or by using their Internet Tax Office passwords.

D. Payment time of the tax

The first installment of the income tax calculated on the tax return must be paid in two equal installments, the first one by the end of March and the second one by the end of July.

Accordingly, the first and second installments of the income tax calculated on incomes declared for 2018 must be paid:

- ▶ By Monday, 1 April 2019 (since 31 March corresponds to Sunday)
- ▶ By Wednesday, 31 July 2019 respectively.



Explanations in this article reflect the writer's personal view on the matter. EY and/or Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. disclaim any responsibility in respect of the information and explanations in the article. Please be advised to first receive professional assistance from the related experts before initiating an application regarding a specific matter, since the legislation is changed frequently and is open to different interpretations.

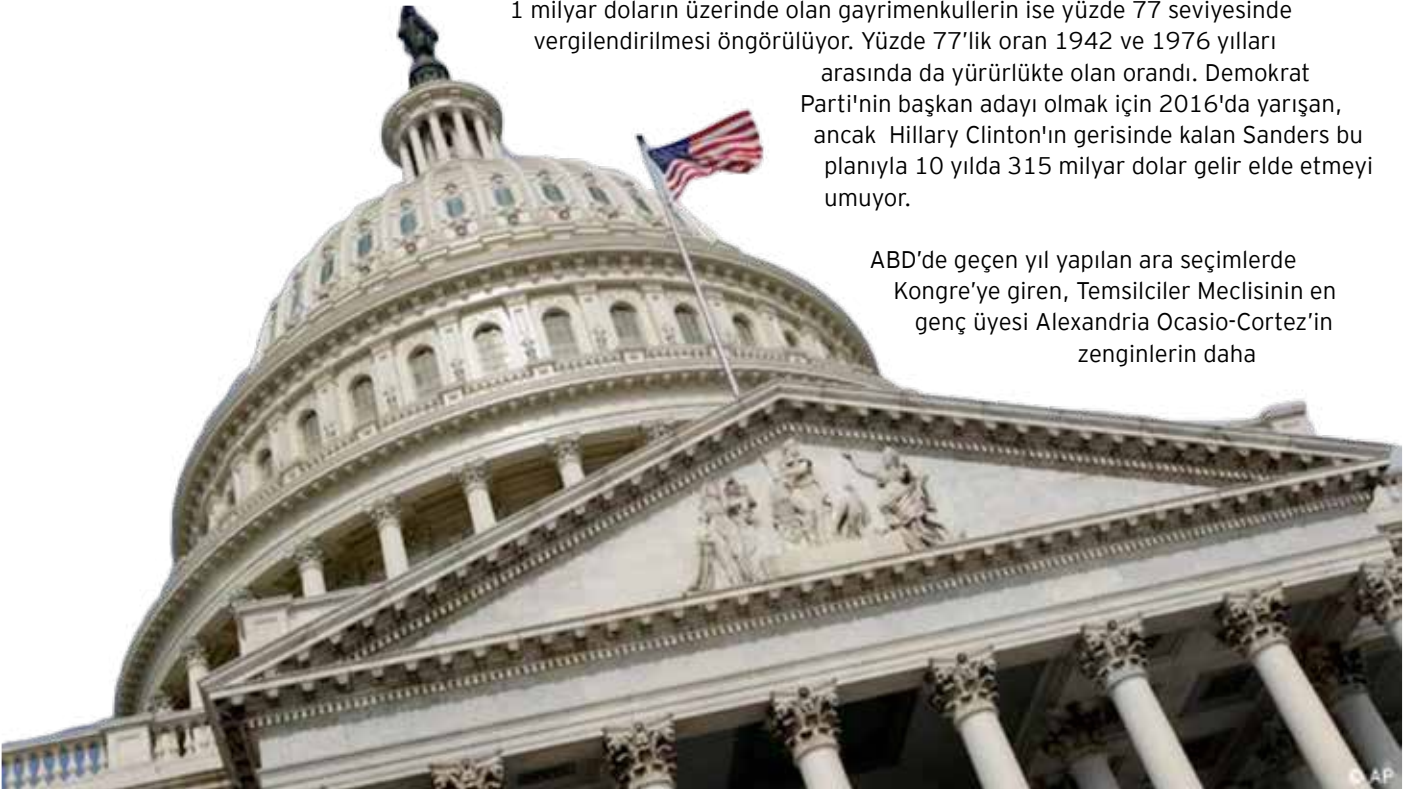
ABD'de 2020 başkanlık seçiminin muhtemel adayları zenginlerin daha fazla vergilendirilmesinden yana

ABD'de süper zengin tabir edilen en üst gelir grubundaki mükelleflerin daha fazla vergilendirilmesi son dönemde ülke gündeminin en popüler konularından biri haline geldi. 2020'de yapılacak başkanlık seçimleri için yarış yavaş yavaş şekillenmeye başlarken, Demokrat Parti'den aday adayı olarak ortaya çıkan isimlerin ortak noktası "zenginlerin daha fazla vergilendirilmesi" yönündeki politikaları.

Demokrat Partili Massachusetts Senatörü Elizabeth Warren'ın önerisi, 50 milyon doların üzerinde varlığı olanlara servet vergisi getirilmesi yönünde. Warren'ın planına göre, 50 milyon doların üzerinde varlığı olanların yıllık yüzde 2; 1 milyar doların üzerinde varlığa sahip olanların ise yüzde 3 servet vergisi ödemesi gerekiyor. Böyle bir sistemin başarılı olması halinde, 75.000 kadar aileden 10 yılda alınacak vergilerle 2,75 trilyon dolarlık bir gelir elde edilmesi bekleniyor. Söz konusu planda Warren'a danışmanlık verenler ise University of California Berkeley'den sosyalist görüşe yakınlıklarıyla bilinen tanınmış ekonomistler Emmanuel Saez ve Gabriel Zucman.

Gelir adaletini savunan ve ABD'deki milyarderlere eleştirileriyle bilinen Vermont Senatörü Bernie Sanders da Warren gibi adaylığını resmen açıklayanlardan. Sanders'in en dikkat çekici vaatlerinden biri 2009'dan beri saat başına 7,25 dolar olan asgari ücretin 15 dolara yükseltilmesi yönünde. İddialı söylemlerini gerçekleştirebilmek için askeri harcamaları kısım vergileri artırmayı beklenen Sanders'in gündeminde yeni bir artan oranlı emlak vergisi planı var. Buna göre, değeri 10 milyon dolar ile 50 milyon dolar arasındaki gayrimenkullerin yüzde 50, 50 milyon dolar ile 1 milyar dolar arasında değeri olanların yüzde 55 ve değeri 1 milyar doların üzerinde olan gayrimenkullerin ise yüzde 77 seviyesinde vergilendirilmesi öngörülüyor. Yüzde 77'lik oran 1942 ve 1976 yılları arasında da yürürlükte olan orandı. Demokrat Parti'nin başkan adayı olmak için 2016'da yarışan, ancak Hillary Clinton'un gerisinde kalan Sanders bu planıyla 10 yılda 315 milyar dolar gelir elde etmeyi umuyor.

ABD'de geçen yıl yapılan ara seçimlerde Kongre'ye giren, Temsilciler Meclisinin en genç üyesi Alexandria Ocasio-Cortez'in zenginlerin daha



fazla vergilendirilmesi konusundaki çıkışları da dikkat çekiyor. Demokrat Partili Ocasio-Cortez, en zengin sınıfına giren Amerikalıların çok daha fazla vergi ödemesi gerektiğini savunuyor. Yaşı nedeniyle (ABD'de başkanlık yarışına katılamayan, ancak Demokrat adaylara destek veren Porto Riko kökenli 29 yaşındaki politikacıya göre, yıllık geliri 10 milyon doların üzerinde olanlardan yüzde 70 oranında gelir vergisi alınması gerekiyor. Ocasio-Cortez'in "süper zenginler yüzde 70 vergi ödemeli" şeklindeki önerisi Ocak'ta Davos'taki Dünya Ekonomik Forumu'nda gündeme oturmuştu.

Zenginlerin daha fazla vergilendirilmesine ilişkin yapılan anketler şu an için seçmenlerin yüzde 59'unun bu fikri desteklediklerini, hatta Cumhuriyetçilerin yüzde 45'inin bile önerilere sıcak baktıklarını gösteriyor. Ancak bazı uzmanlar, siyasi destek bulmak için çok yüksek bir vergi oranı getirmek yerine, hem adil hem de verimli bir vergi sistemi oluşturulması için çalışması gerektiğini belirtiyorlar. Ocasio-Cortez'in önerdiği şekilde bir değişikliğin Kongre'den geçemeyeceğini belirten uzmanlar, bu rakamın ABD'de 2017 sonundaki vergi reformuyla yürürlüğe giren sistemde en üst gelir dilimindekiler için belirtilen oranın neredeyse iki katı olduğuna dikkat çekiyorlar.

Bkz. https://www.vergidegundem.com/tr_TR/blog?blogid=4739520

ABD başkanlık seçimlerinde aday olması beklenen bazı isimlerin izleyecekleri vergi politikalarının sosyalist görüşe yakın çerçevede olduğu açıkça görülüyor, ancak kapitalizmin merkezi durumundaki ABD'de vergi politikalarında bu denli radikal değişikliklerin getirilip getirilemeyeceği şimdiden merakla bekleniyor. Seçim süreci yeni isimlerin de katılımıyla ilerledikçe, hep birlikte izleyip göreceğiz.

Suudi Arabistan 2018'de KDV'den beklentilerin iki katından fazla gelir elde etti

Suudi Arabistan, bütçe raporlarına göre geçtiğimiz yıl KDV'den 45,6 milyar riyal (12,16 milyar dolar) ile başlangıçta tahmin edilen rakamın iki katının da üzerinde gelir elde etti. Resmi belgelere göre, 2018 yılı toplam vergi gelirleri daha önceki beklenti olan 142 milyar riyal yerine 166 milyar riyale kadar ulaşabilir.

KDV uygulamasına 1 Ocak 2018'de geçen Suudi Arabistan'da KDV'nin, petrol dışı gelirler içindeki en önemli kalem haline gelebileceği ifade ediliyor.

Son yıllarda düşen petrol fiyatları nedeniyle mali durumları baskı altında kalan Körfez İşbirliği Konseyi (GCC) üyesi ülkeler, ortak bir karar alarak 2018'de yüzde 5 KDV uygulamasına geçilmesi üzerinde anlaşma sağlamışlardı.

Macaristan hükümetinden nüfus artışını destekleme amaçlı vergi teşviki

Macaristan hükümeti ülkede azalan nüfusa karşılık doğum oranını artırmak için aralarında vergi teşviki, faizsiz kredi ve eğitim yardımının da bulunduğu bazı yeni uygulamaları hayata geçirmeye hazırlanıyor.

Meclisten onay alan ve 1 Temmuz 2019'da yürürlüğe girecek olan plana göre, dört ya da daha fazla çocuğu olan anneler ömür boyu gelir vergisinden muaf tutulacak. Başbakan Viktor Orban liderliğindeki hükümetin, gelecekte ülkenin göç almak zorunda kalmaması için böyle bir yol izlediği belirtiliyor.

Kırk yaşın altında ilk evliliğini yapacak kadınlara düşük faizli kredi verilmesini öngören uygulamaya göre bu kadınların iki çocuk yapmaları halinde borcun üçte biri, üçüncü çocukları dünyaya getirdikleri takdirde ise borcun tamamı silinecek. Annelere konut ve otomobil kredisi desteği sağlanmasını öngören uygulamayla, büyükanne ve büyükbabalara çocuk bakımı ödeneğinden yararlanma hakkı da tanınıyor.

Macaristan'ın nüfus artış hızı II. Dünya Savaşı'ndan 1980'li yıllara kadar artarken, son 30 yıllık dönemde düşük bir seyir izledi. 1980'lerde yaklaşık 11 milyon olan ülke nüfusu halen 9,7 milyon civarında.





İngiltere, anlaşmasız Brexit'in IT süreçlerine etkisi konulu rehber yayınladı

İngiltere hükümeti, ülkenin AB'den ayrılacağı (Brexit) tarih olarak belirlenen 29 Mart'ta "anlaşmasız bir ayrılık" gerçekleşmesi halinde bunun mevcut IT süreçlerine olası etkileri konusunda şirketlere yönelik bir rehber yayınladı.

Rehberde, Brexit'in anlaşmasız bir biçimde gerçekleşmesi halinde, 29 Mart 2019 GMT 23.00 itibarıyla çok sayıda İngiliz şirketinin AB ile ticarete, dünyadaki diğer ülkelerle gerçekleştirilen ticarete devreye giren süreçleri uygulamak durumunda kalacağı belirtiliyor.

En büyük değişikliğin AB ülkelerinden KDV iade alınmasına yönelik süreçlerde ve AB'deki tüketicilere sağlanan dijital satış hizmetlerinin raporlanmasında yaşanacağına dikkat çekilen rehberde; bu tarihten sonra işletmelerin AB üyesi ülkelerden, ilgili üye ülkenin AB dışındaki kurumlar için var olan süreçlerini kullanarak KDV iadesi talep etmelerinin gerekeceği hatırlatılıyor.

İngiltere, Haziran 2016'da yapılan referandumla yüzde 48'e karşı yüzde 52 oyla AB'den ayrılma kararı almış, 29 Mart 2017'de de Lizbon Anlaşması'nın 50. maddesini işleterek ayrılık sürecini resmen başlatmıştı. En korkulan senaryolardan biri olan anlaşmasız ayrılık olasılığının kuvvetlenmesi üzerine hükümet bir süre önce bürokrasiye anlaşmasız Brexit seçeceğine göre hazırlık yapılması talimatı vermişti.

Anlaşmasız ayrılığın ise ithalatının büyük kısmını AB'den yapan ülkede, başta gıda ve ilaç olmak üzere pek çok kalemde kriz yaratması bekleniyor.



Hindistan hükümetinden seçim öncesi vergi hamlesi

Hindistan hükümeti, Mayıs'ta yapılacak genel seçimler öncesinde yeni konut satışlarına uygulanan vergi oranını düşürdü.

Hindistan'daki eyalet ve federal maliye bakanlarının oluşturduğu Mal ve Hizmet Vergisi Konseyi'nin yaptığı açıklamaya göre, yeni konut satışlarına uygulanan vergi oranı yüzde 12'den yüzde 5'e düşürülecek ve bütün yeni konut projelerini kapsayacak.

Hükümetin geçen ay da 2 milyon kadar KOBİ için çeşitli vergi muafiyetleri açıkladığı Hindistan'da, Mal ve Hizmet Vergisi Konseyi çok sayıda ürün ve hizmete uygulanan vergi oranını aşağı yönlü revize etti.

Başbakan Narendra Modi, özellikle tarım sektöründeki düşük gelirler ve istihdamdaki zayıflama nedeniyle bir süredir ekonomiyi canlandıracak önlemler almaya çalışıyor.

Sirküler indeks

No	Tarih	Konu
34	25.02.2019	KDV, muhtasar, damga vergisi ve basit usul gelir vergisi beyannamelerinin verilme süresi ile defter beyan sistemi kayıt süresi uzatıldı.
33	22.02.2019	"Geri kazanım katılım payı"nın beyanı ve ödenmesine ilişkin esaslarda değişiklikler yapıldı.
32	22.02.2019	22 Şubat 2019 tarihinde yayımlanan 7166 sayılı Kanun'la vergi mevzuatında gerçekleştirilen değişiklikler.
31	20.02.2019	"KDV iadesi ön kontrol raporuna dayalı iade" 1 Mart'tan itibaren uygulanmaya başlıyor.
30	18.02.2019	İndirimli orana tabi teslimlerle ilgili olarak mahsup yoluyla iadesi gerçekleşmeyen tutarların Ocak ayı KDV beyannamesine dahil edilmesi gerekiyor.
29	15.02.2019	KDV Genel Uygulama Tebliği'nde değişiklikler içeren 23 seri numaralı Tebliğ yayımlandı.
28	15.02.2019	Konkordato kapsamındaki alacakların, şüpheli alacak hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesine ilişkin sirküler yayınlandı.
27	15.02.2019	İnternet ortamında reklam hizmeti verenlere yapılan ödemelerde tevkifat uygulamasının usul ve esasları belirlendi.
26	13.02.2019	Geçici vergi beyannamelerinin verilme süresi 18 Şubat 2019 Pazartesi gününe kadar uzatıldı.
25	07.02.2019	1 Mart'tan itibaren hasılat esasına göre vergilendirilecek mükellefler ve vergi oranı belirlendi.
24	04.02.2019	Borsada rayici olmayan yabancı paraların 31.12.2018 tarihi itibarıyla değerlendirilmesinde kullanılacak kurlar açıklandı.
23	30.01.2019	30 Ocak 2019 tarihinde yayımlanan 7162 sayılı Kanun'la vergi mevzuatında yapılan değişiklikler.
22	25.01.2019	Yurt dışına çıkarılacak eşyayı taşıyan kamyonlar için geçerli olan ÖTV istisnası uygulamasındaki "standart yakıt deposu"nun tanımında değişiklik yapıldı.
21	18.01.2019	18 Ocak 2019 tarihinde yayımlanan 7161 sayılı Kanun'la vergi mevzuatında gerçekleştirilen değişiklikler.
20	16.01.2019	Menkul kıymetlerden 2019 yılında elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi.
19	08.01.2019	Gelir vergisinden istisna yurt içi ve yurt dışı gündelik tutarları (01.01.2019-30.06.2019).
18	08.01.2019	Gelir vergisinden istisna kıdem tazminatı tavanı ve çocuk yardımı tutarları (01.01.2019-30.06.2019).
17	04.01.2019	Borsa İstanbul'da işlem gören tahvil ve bonolar ile kira sertifikalarının 31 Aralık 2018 tarihli borsa rayiçleri.
16	03.01.2019	31 Mart 2019 tarihine kadar uygulanmak üzere, bazı römork ve yarı römorklarının KDV oranı % 1'e düşürüldü.
15	03.01.2019	Alkollü içeceklerle ilişkin asgari maktu ÖTV tutarları ile tütün fonu tutarı yeniden belirlendi.
14	03.01.2019	İndirimli orana tabi işlemlerde 2019 yılında uygulanacak iade sınırı 14.100 TL olarak belirlendi.
13	03.01.2019	Konut, işyeri ve diğer şekilde kullanılan binalar için, 2019 yılında ödenecek çevre temizlik vergisi tutarları açıklandı.
12	03.01.2019	2019 yılında, mobil telefon aboneliğinin ilk tesisinde ödenmesi gereken özel iletişim vergisi tutarı açıklandı.
11	03.01.2019	2018 yılında elde edilen bazı gelirlere uygulanacak enflasyon indirim oranı % 140,41 olarak açıklandı.
10	02.01.2019	Bazı motosiklet ve bir yardımcı motoru bulunan tekerlekli taşıtların ÖTV'si geçici olarak sıfıra indirildi.
9	02.01.2019	Geçici olarak yapılan KDV, ÖTV ve tapu harcı oran indirimlerinin süresi 31 Mart 2019 tarihine kadar uzatıldı.
8	02.01.2019	Meslek mensuplarıncı (SM, SMMM ve YMM) 2019 yılında uygulanacak olan asgari ücret tarifesi yayınlandı.
7	02.01.2019	2019 yılında veraset ve intikal vergisinden istisna olarak dikkate alınacak tutarlar ile vergi tarifesi açıklandı.
6	02.01.2019	2019 yılında uygulanacak harç tutarları açıklandı.
5	02.01.2019	2019 yılında uygulanacak maktu damga vergisi tutarları açıklandı.
4	02.01.2019	VUK kapsamında 2019 yılında uygulanacak bazı parasal büyüklükler ile usulsüzlük, özel usulsüzlük cezaları açıklandı.
3	02.01.2019	Gelir Vergisi Kanunu kapsamında 2019 yılında uygulanacak bazı parasal büyüklükler açıklandı.
2	02.01.2019	2019 yılında elde edilen ücret ve ücret dışındaki gelirlere uygulanacak gelir vergisi tarifeleri açıklandı.

Vergi Takvimi

2019 Mart ayı mali yükümlülükler takvimi

11 Mart 2019 Pazartesi	16-28 Şubat 2019 dönemine ait petrol ve doğalgaz ürünlerine ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi
15 Mart 2019 Cuma	Şubat 2019 dönemine ait özel tüketim vergisine tabi içecekler ve tütün mamullerine ilişkin ÖTV beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait dayanıklı tüketim ve diğer mallara ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait tescile tabi olmayan motorlu taşıt araçlarına ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait banka ve sigorta muameleleri vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait özel iletişim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait kaynak kullanımı destekleme fonu kesintilerinin bildirim ve ödenmesi
20 Mart 2019 Çarşamba	Şubat 2019 dönemine ait şans oyunları vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi
25 Mart 2019 Pazartesi	Şubat 2019 dönemine ait gelir ve kurumlar vergisi stopajının muhtasar beyanname ile elektronik ortamda beyanı Şubat 2019 dönemine ait damga vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi Şubat 2019 dönemine ait sosyal güvenlik primlerinin elektronik ortamda beyan edilmesi Şubat 2019 dönemine ait katma değer vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi 1-15 Mart 2019 dönemine ait petrol ve doğalgaz ürünlerine ilişkin özel tüketim vergisi beyannamesinin elektronik ortamda gönderilmesi ve verginin ödenmesi 2018 yılına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesinin verilmesi
26 Mart 2019 Salı	Şubat 2019 dönemine ait gelir ve kurumlar vergisi stopajının (muhtasar) ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait damga vergisinin ödenmesi Şubat 2019 dönemine ait katma değer vergisinin ödenmesi
1 Nisan 2019 Pazartesi	2018 yılına ilişkin yıllık gelir vergisi 1. taksit ödemesi Şubat 2019 dönemine ait haberleşme vergisinin beyanı ve ödenmesi Şubat 2019 dönemi mal ve hizmet alım/satımlarına ilişkin bildirim formlarının (Form Ba-Bs) elektronik olarak gönderilmesi Şubat 2019 dönemine ait sosyal güvenlik primlerinin ödenmesi

Gelir Vergisi

Gelir vergisi tarifesi- 2019 (Ücretler)						
Gelir dilimi	Vergi oranı					
18.000 TL'ye kadar	% 15					
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	% 20					
148.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası	% 27					
148.000 TL'den fazlasının 148.000 TL'si için 36.260 TL, fazlası	% 35					
Gelir vergisi tarifesi- 2019 (Diğer gelirler)						
Gelir dilimi	Vergi oranı					
18.000 TL'ye kadar	% 15					
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	% 20					
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası	% 27					
98.000 TL'den fazlasının 98.000 TL'si için 22.760 TL, fazlası	% 35					
Gelir vergisinden istisna günlük yemek yardımı (KDV hariç)						
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)					
2017	14,00					
2018	16,00					
2019	19,00					
Engellilik indirimi (2019)						
Engellilik derecesi	Tutarı (TL)					
Birinci derece engelliler için	1.200					
İkinci derece engelliler için	650					
Üçüncü derece engelliler için	290					
Asgari geçim indirimi-TL (2019)						
Eşin çalışma durumu	Çocuk sayısı					
	Yok	1	2	3	4	5 veya fazla
Çalışıyor	191,88	220,66	249,44	287,82	307,01	326,20
Çalışmıyor	230,26	259,04	287,82	326,20	326,20	326,20
Konut kira geliri istisnası						
Gelirin elde edildiği yıl	Tutar (TL)					
2017	3.900					
2018	4.400					
2019	5.400					
Değer artış kazançlarında istisna (Menkul kıymetler hariç)						
Kazancın sağlandığı yıl	Tutar (TL)					
2017	11.000					
2018	12.000					
2019	14.800					
Arızî kazançlara ilişkin istisna						
Kazancın sağlandığı yıl	Tutar (TL)					
2017	24.000					
2018	27.000					
2019	33.000					
Gelir vergisinden istisna kıdem tazminatı tavanı						
Uygulandığı dönem	Tutar (TL)					
01.07.2018 - 31.12.2018	5.434,42					
01.01.2019 - 30.06.2019	6.017,60					

Vergi Usul Kanunu ve 6183 Sayılı Kanun

Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları (Aylık)	
Uygulandığı dönem	Oran (%)
19.11.2009 - 18.10.2010	1,95
19.10.2010 - 04.09.2018	1,40
05.09.2018 tarihinden itibaren	2,00
Tecil faizi oranları (Yıllık)	
Uygulandığı dönem	Oran (%)
21.11.2009 - 20.10.2010	19
21.10.2010 - 05.09.2018	12
06.09.2018 tarihinden itibaren	22
Yeniden değerlendirme oranları	
Yıl	Oran (%)
2016	3,83
2017	14,47
2018	23,73
Fatura düzenleme sınırı	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2017	900
2018	1.000
2019	1.200

Amortisman sınırı	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2017	900
2018	1.000
2019	1.200
Reeskont ve avans işlemlerinde iskonto ve faiz oranları	
Reeskont işlemlerinde	% 18,50
Avans işlemlerinde	% 19,50
VUK kapsamındaki reeskont işlemlerinde	% 19,50
Not: Bu oranlar 29.06.2018 tarihinden itibaren yapılan işlemler için geçerlidir.	

Damga Vergisi

Azami damga vergisi (Her bir kağıt için)	
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)
2017	1.865.946,80
2018	2.135.949,30
2019	2.642.810,00
Damga vergisi oran ve tutarları (2019)	
Damga vergisine tabi kağıtlar	Oran/Tutar
Sözleşmeler	Binde 9,48
Ücretler (Avanslar dâhil)	Binde 7,59
Kira sözleşmeleri	Binde 1,89
Bilanço	56,10 TL
Gelir tablosu	26,90 TL
Yıllık gelir vergisi beyannamesi	72,70 TL
Kurumlar vergisi beyannamesi	97,10 TL
Katma değer vergisi ve muhtasar beyannameler	48,00 TL
SGK sigorta prim bildirgesi	35,70 TL

Veraset ve İntikal Vergisi

İstisnalar (2019)		
Evlatlıklar dahil fûrûğ ve eşten her birine isabet eden miras hisselerinde	250.125 TL	
Fûrûğ bulunmaması halinde, eşe isabet eden miras hissesinde	500.557 TL	
İvazsız suretle meydana gelen intikallerde	5.760 TL	
Para ve mal üzerine düzenlenen yarışma ve çekilişlerde kazanılan ikramiyelerde	5.760 TL	
Vergi tarifesi (2019)		
Matrah dilim tutarları	Vergi Oranı	
	Veraset yoluyla intikal	İvazsız intikal
İlk 290.000 TL için	% 1	% 10
Sonra gelen 700.000 TL için	% 3	% 15
Sonra gelen 1.500.000 TL için	% 5	% 20
Sonra gelen 2.700.000 TL için	% 7	% 25
Matrahın 5.190.000 TL'yi aşan bölümü için	% 10	% 30

Asgari Ücret ve Sosyal Güvenlik

Asgari ücret ve yasal kesintiler		
Ödemeler / kesintiler	01.01.2019 - 31.12.2019 (TL)	
Brüt asgari ücret	2.558,40	
Sosyal güvenlik primi işçi payı (% 14)	358,18	
İşsizlik sigortası primi işçi payı (% 1)	25,58	
Gelir vergisi matrahı	2.174,64	
Hesaplanan gelir vergisi (% 15)	326,20	
Asgari geçim indirimi (Bekâr (-))	191,88	
Kesilecek gelir vergisi	134,32	
Damga vergisi (binde 7,59)	19,42	
Kesintiler toplamı	537,50	
Net asgari ücret	2.020,90	
Yıllık brüt asgari ücret		
Uygulandığı yıl	Tutar (TL)	
2017	21.330,00	
2018	24.354,00	
2019	30.700,80	
Sosyal güvenlik primine esas aylık kazançların alt ve üst sınırları		
Uygulandığı dönem	Alt sınır (TL)	Üst sınır (TL)
01.01.2019-31.12.2019	2.558,40	19.188,00

Income Tax

Income tax tariffs- 2019 (Salaries)						
Income bracket	Tax rate					
Up to TRL 18.000	15 %					
For TRL 40.000; for the first TRL 18.000, TRL 2.700, for above	20 %					
For TRL 148.000; for the first TRL 40.000, TRL 7.100, for above	27 %					
For more than TRL 148.000, for TRL 148.000, TRL 36.260, for above	35 %					
Income tax tariffs- 2019 (Other income)						
Income bracket	Tax rate					
Up to TRL 18.000	15 %					
For TRL 40.000; for the first TRL 18.000, TRL 2.700, for above	20 %					
For TRL 98.000; for the first TRL 40.000, TRL 7.100, for above	27 %					
For more than TRL 98.000, for TRL 98.000, TRL 22.760, for above	35 %					
Daily meal allowance exempt from income tax (VAT excluded)						
Year	Amount (TRL)					
2017	14,00					
2018	16,00					
2019	19,00					
Disability allowance (2019)						
Degree of disablement	Amount (TRL)					
For 1 st degree disabled	1.200					
For 2 nd degree disabled	650					
For 3 rd degree disabled	290					
Minimum living allowance-TRL (2019)						
Status of spouse	Number of children					
	No	1	2	3	4	5 or more
Employed	191,88	220,66	249,44	287,82	307,01	326,20
Unemployed	230,26	259,04	287,82	326,20	326,20	326,20
Exemption for house rental income						
Year when the income is derived	Amount (TRL)					
2017	3.900					
2018	4.400					
2019	5.400					
Exemption in capital gains (Except securities)						
Year when the gain is derived	Amount (TRL)					
2017	11.000					
2018	12.000					
2019	14.800					
Exemption in incidental income						
Year when the income is derived	Amount (TRL)					
2017	24.000					
2018	27.000					
2019	33.000					
The upper limit of severance pay exempt from income tax						
Period	Amount (TRL)					
01.07.2018 - 31.12.2018	5.434,42					
01.01.2019 - 30.06.2019	6.017,60					

Tax Procedures Law (TPL) and Law No. 6183

Delay charge and delay interest rates (Monthly)	
Period	Rate (%)
19.11.2009 - 18.10.2010	1,95
19.10.2010 - 04.09.2018	1,40
Since 05.09.2018	2,00
Deferral interest rates (Annual)	
Period	Rate (%)
21.11.2009 - 20.10.2010	19
21.10.2010 - 05.09.2018	12
Since 06.09.2018	22
Revaluation rates	
Year	Rate (%)
2016	3,83
2017	14,47
2018	23,73
Limit for issuing invoice	
Year	Amount (TRL)
2017	900
2018	1.000
2019	1.200

Depreciation limit	
Year	Amount (TRL)
2017	900
2018	1.000
2019	1.200
Discount and interest rates to be applied in rediscount and advance transactions	
In rediscount transactions	18,50 %
In advance transactions	19,50 %
In rediscount transactions under TPL	19,50 %
Note: These rates are applicable to the transactions conducted as of 29.06.2018.	

Stamp Duty

Maximum stamp duty (For each paper)	
Year	Amount (TRL)
2017	1.865.946,80
2018	2.135.949,30
2019	2.642.810,00
Stamp duty rates and amounts (2019)	
Papers subject to stamp duty	Rate/Amount
Contracts	9,48 per thousand
Wages (Including advances)	7,59 per thousand
Rental contracts	1,89 per thousand
Balance sheet	TRL 56,10
Income statement	TRL 26,90
Annual income tax return	TRL 72,70
Corporate tax return	TRL 97,10
Value added tax and withholding tax returns	TRL 48,00
Social Security Institution insurance premium declarations	TRL 35,70

Inheritance and Transfer Tax

Exemptions (2019)		
For shares of inheritance corresponding to each descendant including adopted children and the spouse	TRL 250.125	
For share of inheritance corresponding to the spouse if there is no descendant	TRL 500.557	
For transfers conducted without any consideration	TRL 5.760	
For prizes won in competitions and lotteries held for money and property	TRL 5.760	
Tax tariff (2019)		
Tax base bracket amounts	Tax rate	
	Transfer through inheritance	Transfer without any consideration
For the first TRL 290.000	1 %	10 %
For the next TRL 700.000	3 %	15 %
For the next TRL 1.500.000	5 %	20 %
For the next TRL 2.700.000	7 %	25 %
For the tax base portion exceeding TRL 5.190.000	10 %	30 %

Minimum Wage and Social Security

Minimum wage and withholdings		
Payments / withholdings	01.01.2019 - 31.12.2019 (TRL)	
Gross minimum wage	2.558,40	
Social security premium employee's contribution (14 %)	358,18	
Unemployment insurance premium employee's contribution (1 %)	25,58	
Income tax base	2.174,64	
Income tax calculated (15 %)	326,20	
Minimum living allowance (Single) (-)	191,88	
Income tax to be withheld	134,32	
Stamp duty (7,59 per thousand)	19,42	
Total withholdings	537,50	
Net minimum wage	2.020,90	
Annual gross minimum wage		
Year	Amount (TRL)	
2017	21.330,00	
2018	24.354,00	
2019	30.700,80	
The lower and upper limits of monthly earnings that will be the basis for social security premium		
Period	Lower limit (TRL)	Upper limit (TRL)
01.01.2019-31.12.2019	2.558,40	19.188,00

EY Hakkında

EY bağımsız denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Anlayışımız ve kaliteli hizmetlerimiz dünya ekonomisi ve sermaye piyasalarında güvenin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. EY, güçlü yönetim ekibiyle tüm paydaş gruplarına verdiği sözleri yerine getirmekte ve bu şekilde çalışanları, müşterileri ve içinde yer aldığı diğer çevreler için daha iyi bir çalışma hayatı oluşturulmasında önemli bir rol üstlenmektedir.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen ey.com adresini ziyaret ediniz.

EY'nin sunduğu vergi hizmetleri

İşleriniz gerçek potansiyellerine güçlü temeller üzerinde yapılandırılarak ve sürdürülebilir bir şekilde geliştirilerek ulaşabilir. EY olarak vergi yükümlülüklerinizi sorumlu ve zamanında yerine getirmenizin önemli bir fark ortaya çıkaracağını düşünüyoruz. Bu nedenle 140'tan fazla ülkedeki 32,000 vergi çalışanlarımız nerede olursanız olun ve vergi ihtiyaçlarınız ne olursa olsun kaliteli hizmet anlayışımıza duyduğumuz tereddütsüz bağlılık temelinde sizlere teknik bilgi, iş tecrübesi ve tutarlı metodolojiler sunmaktadır.

© 2019 EY Türkiye.
Tüm Hakları Saklıdır.

ey.com/tr
vergidegundem.com
facebook.com/ErnstYoungTurkiye
instagram.com/eyturkiye
twitter.com/EY_Turkiye