

100 Soruda 2010 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi

Sunuş

Vergileme sistemimizde, gerçek kişilerin vergiye tabi gelirlerinden biri de gayrimenkul sermaye iradı ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir. Gayrimenkul sermaye iradı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde, aynı maddede sayılan mal ve hakların, sahipleri, intifa ve irtifak hakkı sahipleri, bunlar üzerinde tasarruf hakkı bulunanlar veya kiracıları tarafından kiralanmasından elde edilen gelirler olarak tanımlanmış ve yine aynı Kanun'da belirtilen koşullarla beyana ve vergiye tabi kılınmıştır.

Bu koşullara uyan kira gelirlerinin, elde edildiği yılı izleyen yılın Mart ayının 1'i ile 25'i arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

2011 yılı Mart ayının, vergiye tabi diğer gelirlerin yanı sıra kira gelirlerinin de beyan dönemi olması dikkate alınarak hazırlanan "100 Soruda 2010 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi" adlı bu çalışmanın, özellikle, kira geliri dışında beyana tabi başkaca bir geliri bulunmayan gerçek kişilerin, konuyla ilgili muhtemel sorularına cevap teşkil ederek, karşı karşıya oldukları güçlüklerin aşılmasına yardımcı olacağını ümit ediyoruz.

Saygılarımızla,

Ernst & Young Türkiye

"100 Soruda 2010 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi" konulu çalışmamız gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve 31 Ocak 2011 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak Ernst & Young uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı Ernst & Young ve/veya Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Vergi mevzuatımızın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.

İçindekiler

I. Gayrimenkul sermaye iradının tanımı	Sayfa 3-5	(Soru 1 - 16)
II. Gayrimenkul sermaye iradında tevkifat uygulaması	Sayfa 6-8	(Soru 17 - 30)
III. Kira gelirinin elde edilmesi ve gayrisafi hasıllata dahil olan unsurlar	Sayfa 9-10	(Soru 31 - 40)
IV. Vergi matrahının hesaplanmasında indirilecek giderler	Sayfa 11-15	(Soru 41 - 65)
V. Emsal kira bedeli uygulaması	Sayfa 16-17	(Soru 66 - 70)
VI. Gayrimenkul sermaye iradında istisna ve beyan sınırı uygulamaları	Sayfa 18-20	(Soru 71 - 80)
VII. Gayrimenkul sermaye iradının beyanı ve vergilendirilmesi	Sayfa 21-23	(Soru 81 - 96)
VIII. Konut ve işyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin örnekler	Sayfa 24-27	(Soru 97 - 100)



I. Gayrimenkul sermaye iradının tanımı

1. Gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) nedir?

Gelir Vergisi Kanunu'nda (GVK) gerçek kişilerin vergiye tabi olabilecek gelir ve kazançları 7 başlık halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de gayrimenkul sermaye iradıdır. GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden sağlanan gelirleri ifade etmektedir.

Genellikle, gayrimenkulün işyeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Gayrimenkul alım-satımından sağlanan kazançlar da GMSİ sayılır mı?

Gayrimenkul sermaye iradı kavramı sadece, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirleri ifade etmektedir.

Gayrimenkullerin alım-satımından sağlanan kazançlar, gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükmü çerçevesinde, "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmektedir. Bu nedenle, gayrimenkullerin alım-satımından elde edilen kazançlar, GMSİ olarak değerlendirilmez.

3. Hangi mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir, gayrimenkul sermaye iradı sayılır?

Birinci ve ikinci soruların cevaplarında belirtildiği üzere, gayrimenkul sermaye iradı, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden sağlanan gelirlerdir. 70. maddede sayılan mal ve hakların neler olduğu aşağıda sıralanmıştır.

- ▶ Arazi ve bina gibi gayrimenkuller,
- ▶ Gemi ve gemi payları,
- ▶ Motorlu nakil ve cer vasıtaları,
- ▶ Maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatları,
- ▶ Voli mahalleri ve dalyanlar,
- ▶ Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya

verilen mütemmim cüz'leri ve teferruatı ile bilimum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,

- ▶ Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- ▶ Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret ünvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan, sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı,
- ▶ Telif hakları.

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar nelerdir?

Medeni Kanun hükümlerine göre, sahiplerine bir gayrimenkul üzerinde tasarrufta bulunma hakkı sağlayan ve tapu siciline tescil edilen, irtifak, intifa ve kaynaklardan yararlanma hakkı gibi haklardır.

5. Taksi plakalarının kiralınması işleminden sağlanan kazançlar GMSİ sayılır mı?

Gerçek kişilerin sahip oldukları taksi plakalarını kiraya vermesi nedeniyle elde ettikleri gelirler gayrimenkul sermaye iradı kabul edilmektedir.

Ticari bir işletmeye dahil plakaların kiralınmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde ise "ticari kazanç" hükümleri geçerlidir. Ticari işletmenin sahibine ait olmakla beraber, ticari işletmeye dahil olmayan plakaların kiralınmasından elde edilen gelirler de GMSİ olarak kabul edilir.

6. Binaların dış yüzeylerine konulan reklam panoları için tahsil edilen bedeller gayrimenkul sermaye iradı sayılır mı?

Bu panoların konulduğu alanlar her ne kadar apartman yönetimleri tarafından kiraya verilse de, elde edilen gelirlerin kat maliklerine ait olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu gelirlerin vergilendirilip vergilendirilmemesi de kat malikleri bazında ele alınması gereken bir konudur. Daha açık bir ifade ile söz konusu alanların kiralınmasından elde edilen gelirin kat maliklerinin hissese

düşen kısmı, belli şartlarla kat malikleri tarafından ayrı ayrı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmektedir.

Buna göre apartman yönetimince bu iş dolayısıyla elde edilen kira gelirinin, kat maliklerine dağıtılsa da dağıtılsa da, kat maliklerinin bu gelir dolayısıyla vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

7. Arazisini kiraya verenlerin, kira bedelini ürün olarak alması halinde, elde edilen gelir GMSİ mi, yoksa zirai kazanç mı kabul edilir?

Yapılacak tarımsal faaliyete iştirak etmeksizin, sahibi olduğu araziye, oradan elde edilecek ürünün belli bir kısmı karşılığında başkasının kullanımına veren kişi çiftçi sayılmaz. Bu kişilerin elde ettiği gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

8. Gayrimenkul sermaye iradı elde edenin mal veya hakkın sahibi olması zorunlu mudur?

Gelir Vergisi Kanunu'nda, 70. maddede sayılan malların sadece sahipleri tarafından değil, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin de gayrimenkul sermaye iradı sayılacağı hükmü vardır.

Hatta aynı maddede, bu mal ve hakların kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edileceği belirtilmektedir.

9. Bir mal veya hakkın, zilyedi, mutasarrıfı yada irtifak veya intifa hakkı sahibi olma ne demektir?

- ▶ Menkul ve gayrimenkul malları elinde bulunduran, bunlardan yararlanan ve bu mallar üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimselere o malların zilyedi,
- ▶ Bir mal veya hak üzerinde fiilen kullanma yetkisi olan kimselere o mal veya hakkın mutasarrıfı,
- ▶ Bir gayrimenkulden özel bir hukuki sebebe dayanarak (tapu siciline tescil edilmek suretiyle) yararlanma hakkı bulunan kimselere irtifak hakkı sahibi,
- ▶ Bir menkul veya gayrimenkul mal yada hak üzerinde yararlanma ve kullanma hakkı olan kimselere intifa hakkı sahibi

denilmektedir.

Örneğin; komşusunun bahçesinin bir bölümü üzerinde adına irtifak hakkı tesis edilen kişinin, bu yeri üçüncü bir kişiye kiralaması halinde, buradan sağlanacak kira geliri, irtifak hakkı sahibine ait olacaktır ve mükellefiyetle ilgili ödevler onun tarafından yerine getirilecektir.

Aynı şekilde, eşlerden biri adına tapuda kayıtlı bulunan bir gayrimenkul üzerine diğer eş adına intifa hakkı tesis edildiği bir durumda, adına intifa hakkı tesis edilen tarafından bu gayrimenkulün kiralanması halinde, gayrimenkul sermaye iradı mükellefiyeti, gayrimenkulün maliki olan eşe değil, adına intifa hakkı tesis edilen eşe ait olacaktır.

10. İktisadi işletmeye dahil olan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılır mı?

Bu gelirlerin ticari işletmeler tarafından ticari kazançta dahil edilmesi gerekmektedir. Buna göre söz konusu kira gelirlerine, GMSİ'nin vergileme esasları değil, Gelir Vergisi Kanunu'ndaki gelir unsurlarından biri olan "ticari kazanç"ın vergileme esaslarının uygulanması gerekecektir.

11. Gayrimenkullerin kiralama işlemlerinde katma değer vergisi hesaplanması gerekir mi?

Bu sorunun cevabı da kiraya verilen gayrimenkulün iktisadi işletmeye dahil olup olmamasına göre değişmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, GVK 70. maddede sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabidir. Ancak aynı Kanun'un 17. maddesinde iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

Buna göre iktisadi işletmeye dahil olan gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen hasılat üzerinden KDV hesaplanması gerekirken, iktisadi işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda alınan kira bedeli üzerinden ise KDV hesaplanmayacaktır.

12. Ticari işletme sahibinin, kendisine ait gayrimenkulden (işletmede kayıtlı olmayan) elde ettiği kira gelirleri nasıl vergilendirilir?

Ticari işletmenin sahibine ait olmakla birlikte, işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin işyeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı sayılır. Bu gelirlerin işletme sahibinin vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinin "Gayrimenkul Sermaye İratları" bölümünde beyan edilmesi gerekir.

Ancak bu gelir ile ilgili olarak, GVK'nın 21. maddesinde yer alan konut kira gelirlerine ilişkin istisna uygulanamaz. (İstisna uygulaması ile ilgili olarak 71-80 numaralı sorulara verilen cevaplara bakınız.)

13. İşletme hakkının satışı yada kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılır mı?

İşletme hakkının satışından sağlanan gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. maddesi hükmü kapsamında, "diğer kazanç ve irat" olarak, bu hakların kiralanmasından sağlanan gelirler ise GVK'nın 70. maddesi hükmü kapsamında, "gayrimenkul sermaye iradı" olarak kabul edilmektedir.

14. Kira bedelinin, kiracının satışlarının belli bir yüzdesi olarak belirlenmesi durumunda, elde edilen gelir GMSİ sayılır mı?

Gayrimenkulün bir ticari işletmeye kiralanması ve kira bedelinin de taraflarca bu işletmenin üretim veya satış tutarının yada karının belli bir yüzdesi olarak tespit edilmesi durumunda, gayrimenkul sahibi tarafından elde edilen fayda, gayrimenkul sermaye iradidir ve gayrimenkul sermaye

iratlarının vergilendirilmesindeki usullere göre vergilendirilir.

Ancak, kira bedelinin, söz konusu işletmenin kar ve zararına katılma şeklinde belirlendiği durumlarda, bir adi ortaklığın varlığının kabul edilmesi gerekecektir. Bu şekilde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmelidir.

15. Kurumların aktiflerinde kayıtlı olan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler nasıl vergilendirilir?

Kurumlarca elde edilen gelirler, kaynağı ne olursa olsun kurum kazancı olarak değerlendirilir. Bu kazancın tespiti ticari kazanç hükümlerine göre yapılır.

Bu nedenle, kurumların aktiflerine kayıtlı olan mal ve hakların kiralanması karşılığında elde ettikleri kira gelirleri de, tutarı ne olursa olsun, kurumun elde ettiği diğer kazançlarla birlikte ve kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir.

16. Dar mükellef kurumların kira gelirleri nasıl vergilendirilmektedir?

Dar mükellef kurumların kira gelirleri tevkifat yoluyla vergilendirilir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 30. maddesi uyarınca dar mükellef kurumların elde ettikleri gayrimenkul sermaye iratları üzerinden, bu gelirleri onlara sağlayanlar tarafından tevkifat yapılması gerekmektedir.

Tevkifatın oranı 2009/14593 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 20 (finansal kiralama faaliyetlerinden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarından % 1) olarak belirlenmiştir. Dar mükellef kurumun mukim olduğu ülke ile Türkiye arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme (ÇVÖ) Anlaşması varsa ve bu anlaşmada GMSİ için daha düşük bir vergi oranı belirlenmişse, anlaşmadaki oran uygulanabilir. Anlaşmadaki düşük oranlı stopajın uygulanabilmesi için, dar mükellef kurum tarafından temin edilen mukimlik belgesinin stopajı yapacak olana ibrazı gerekmektedir.



II. Gayrimenkul sermaye iradında tevkifat uygulaması

17. Kimler ödedikleri kiralardan gelir vergisi tevkifatı (stopaj) yapmak zorundadır?

Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonlarını yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler, GVK'nın 94. maddesi hükmü gereğince, kiraladıkları mal ve haklar için nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden, gelir vergisi tevkifatı yapmaya mecburdurlar.

Ancak sayılan kişilerin, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapma yükümlülüklerinin, ticari, zirai veya mesleki faaliyetleri kapsamında yaptıkları kiralamarla ilgili olduğu unutulmamalıdır. Bunların, kendilerinin ve ailelerinin ikameti amacıyla, mesken olarak kiraladıkları gayrimenkuller için ödedikleri kiralar, gelir vergisi tevkifatına tabi değildir.

18. Tevkifatın oranı nedir?

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan kira gelirleri üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesine göre % 20 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir.

Gayrimenkul sahibi adına kiracı tarafından yapılan bu tevkifat, gayrimenkul sahibinin izleyen yılda yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi halinde, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.

19. Basit usule tabi mükellefin, işyeri kirasını öderken gelir vergisi tevkifatı yapması gerekir mi?

Basit usulde vergilendirilen bir gelir vergisi mükellefine işyeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellef tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmaz.

20. Tevkifat uygulamasının istisnaları nelerdir?

Tevkifat, kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergisine mahsuben yapılmaktadır. Dolayısıyla tevkifat uygulaması için kiralamaya konu olan mal ve hakların sahibinin gerçek kişi olması gerekir. Gerçek kişilerin yanı sıra, dernek ve vakıflar gibi kendileri vergi mükellefi olmayan kuruluşlara ve kooperatiflere yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamındadır.

Kurumlar, kamu idare ve müesseseleri, kollektif ve adi komandit şirketlere yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmaz. Keza, ticari işletmeye dahil gayrimenkullerin kira bedelleri üzerinden de gelir vergisi tevkifatı yapılmayacaktır.

21. Lojman olarak kiralanan gayrimenkule ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat yapılması gerekir mi?

Kurumlar, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan mal ve hakların kiralınması karşılığı gerçek kişilere yaptıkları ödemeler üzerinden tevkifat yapmak zorundadırlar. Bir kurum tarafından çalışanlarının lojman olarak kullanması için gerçek kişiden kiralanan gayrimenkul dolayısıyla ödenen kira bedeli üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir.

22. Dernek ve vakıflar ile kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralınmasında tevkifat yapılması gerekir mi?

Dernek ve vakıflara yada kooperatiflere ait olup işyeri olarak kiralanan gayrimenkuller için ödenen kirala üzerinden, ödemeyi yapanlarca, % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması zorunluluğu vardır.

Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması yada vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Özel kanunlarında gelir veya kurumlar vergisine ilişkin istisna ve

muafiyet hükümleri bulunanlar hariç olmak üzere, tüm dernek ve vakıflara yapılan kira ödemeleri üzerinden belirtilen oranda tevkifat yapılması gerekmektedir.

23. Kısmen işyeri olarak kullanılan konutlar için ödenen kiralar üzerinden stopaj yapılması gerekir mi?

Bir gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılıyor olması durumunda, bu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden, GVK'nın 94. maddesi çerçevesinde, gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir.

24. Emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı hallerde, gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir mi?

GVK'nın 73. maddesinde, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı haller (68. sorunun cevabında yer almaktadır) sayılmıştır. Bunlardan ilk 3 tanesinin uygulanabilmesi için gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi gerekmektedir. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerle ilgili kira ödemeleri tevkifata tabi değildir. Bu durumda gayrimenkulün 73. maddenin ilk 3 sırasında sayılan kişilere bedelsiz veya emsal bedelden daha düşük bir bedele kiralanması durumunda tevkifat (vergi kesintisi) yapılması söz konusu olmayacaktır.

Gayrimenkulün 4. sırada sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak kiraya verilmesi durumunda da, kira olarak herhangi bir bedel ödenmediği için tevkifat da yapılmayacaktır. Ancak sözü geçen kurum ve kuruluşlara emsal bedelden daha düşük bir bedelle kiraya verilmesi durumunda, ödenen kira bedeli üzerinden, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekecektir.

25. Peşin olarak ödenen kiralarda, tevkifat uygulaması nasıldır?

Peşin ödenen kira bedelleri üzerinden, kiracılar tarafından ödemenin yapıldığı tarihte, gelir vergisi tevkifatı yapılması ve ertesi ay muhtasar beyanname ile beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

Örnek

Bay (A) sahibi olduğu gayrimenkulü bir şirkete 2010/Ocak ayı başından geçerli olmak üzere işyeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2010 yılı için brüt 2.500 TL ve 2011 yılı için de brüt 2.750 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 50.400 TL Ocak 2010'da peşin olarak mal sahibine ödenmiştir.

2 yıllık kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2010 yılı brüt kira (2.500 x 12)	30.000
2011 yılı brüt kira (2.750 x 12)	33.000
Toplam brüt kira (Tevkifat matrahı) (30.000 + 33.000)	63.000
Hesaplanan tevkifat (63.000 x % 20)	12.600
Ödenen net kira bedeli (63.000-12.600)	50.400

12.600 TL'lik tevkifat tutarının, kiracı şirket tarafından Ocak/2010 dönemine ilişkin olarak Şubat ayında verilen muhtasar beyanname ile beyan edilerek vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Bay (A) tarafından elde edilen 30.000 TL'lik kira geliri ise 2010 yılına ilişkin gelir vergisi beyanname ile 25 Mart 2011 tarihine kadar beyan edilecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan (30.000 x % 20 =) 6.000 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

33.000 TL'nin beyanı ise 2011 yılına ilişkin gelir vergisi beyanname ile 25 Mart 2012 tarihine kadar gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan (33.000 x % 20 =) 6.600 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

26. Kira bedelinin net olarak belirlendiği durumda, tevkifat matrahı nasıl hesaplanır?

Kira bedelinin taraflarca vergi hariç tutar olarak belirlendiği durumlarda gelir vergisi tevkifatı, fiilen ödenen net tutar üzerinden değil, net ödenen kira bedelinin brütleştirilmiş tutarı üzerinden yapılacaktır. Net ödenen kira bedelinin brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Örneğin, taraflarca net ödeme tutarının 4.000 TL olarak belirlendiği bir kiralamada, % 20'lik tevkifat oranına göre, brüt kira tutarı (tevkifat matrahı) aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$\text{Brüt kira tutarı} = \frac{4.000}{(1 - 0,20)} = \frac{4.000}{0,80} = 5.000 \text{ TL}$$

$$\text{Hesaplanan tevkifat} = 5.000 \times \% 20 = 1.000 \text{ TL}$$

27. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk kime aittir?

Kira bedelini ödeyen (kiracı), vergi kanunları bakımından vergi sorumlusu olarak kabul edilmiştir. Bu sıfatı ona, kira ödemesi yaptığı sırada vergiyi kesme ve Kanun'da belirlenen süreler içinde de vergi dairesine beyan edip yatırma sorumluluğunu yüklemektedir.

Tevkifat yapmama veya eksik yapma fiili ile sebep olunan vergi ziyanının (kayı) sorumluluğu ve sonuçları (gecikme faizi, vergi ziyai cezası) tamamen, kira ödemesini yapan kiracıya aittir. Ancak kiracı, gayrimenkul sahibi adına ödediği vergi aslını, özel hukuk hükümlerine göre, ona rücu etme hakkına sahiptir. Ödediği gecikme faizi ve ceza ise kiracının üzerinde kalacaktır.

28. Kira bedelleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı ne zaman yapılmalıdır?

GVK'nın 94. maddesinde, mal ve hakların kira bedelleri üzerinden yapılması hükmüne bağlanan gelir vergisi tevkifatının, kira bedelinin ödendiği sırada yapılması gerekmektedir.

Tevkifat yapmakla sorumlu tutulanlar, kira bedelini nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dahil) ödedikleri aşamada, % 20 oranındaki gelir vergisi tevkifatını da yapmak zorundadırlar.

29. Gelir vergisi tevkifatının, beyan ve ödeme süreleri nelerdir?

GVK'nın 94. maddesine göre, kira bedeli üzerinden yapılan gelir vergisi tevkifatının, yapıldığı tarihi izleyen ayın 23. günü mesai saati sonuna kadar bağlı bulunulan vergi dairesine muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekir. Beyanname üzerinde gösterilen vergi de aynı ayın 26. günü akşamına kadar ödenecektir.

Ayın 23. veya 26. günlerinin tatile rastlaması durumunda, beyan veya ödeme, izleyen ilk iş gününde yapılabilir.

30. Mahsup edilecek tevkifatların ödenmiş olduğunun belgelendirilmesi gerekir mi?

Beyan edilen kira geliri üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecek, tevkif suretiyle ödenmiş vergilerin, ilgili vergi dairesine ödendiğinin de ayrıca belgelendirilmesi gerekmektedir.



III. Kira gelirinin elde edilmesi ve gayrisafi hasıllara dahil olan unsurlar

31. "Gayrisafi hasıllar" ne demektir?

Gayrisafi hasıllar, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden, bir takvim yılı içinde, o yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak, nakit veya aynı olarak tahsil edilen kira bedellerini ifade etmektedir.

Örneğin ücretli çalışan biri tarafından kiraya verilen bir konuttan 2010 yılında 15.000 TL kira geliri elde edilmiştir. 2010 yılında tahsil edilen bu tutarın;

- ▶ 7.800 TL'si 2010 yılına,
- ▶ 7.200 TL'si ise 2009 yılına,

ilişkindir. Başka bir deyişle kiracı eski yıla ilişkin borcunu da 2010 yılında ödemiştir.

Yukarıdaki hüküm gereği 2010 yılında elde edilen gayrisafi hasıllar 15.000 TL olarak kabul edilecektir. 2009 yılında tahsil edilmeyen kira gelirinin 2009 yılında beyan edilmesine gerek yoktur. Tahsil edildiği yılın gayrisafi hasıllar tutarına önceki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen tutarların da dahil edilmesi gerektiğinden, 2009 ve 2010 yılına ilişkin olarak 2010 yılında tahsil edilen kiralardan toplamı olan 15.000 TL, 2010 yılına ilişkin beyannamede beyan edilecektir.

32. Kiralama sırasında ödenen peştemallıklar gayrisafi hasıllara dahil midir?

Zaman zaman karşılaşılan ve adına "hava parası" da denilen peştemallıklar, gayrimenkul sermaye iradının bir unsuru değildir. Bu ödemeler, aranan koşulları taşıması halinde, "Diğer Kazanç ve İratlar" olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyana ve vergiye tabidirler. Dolayısıyla peştemallıklar, GMSİ'nin hesaplanmasında, gayrisafi hasıllara dahil edilmez.

33. Kiranın banka aracılığıyla ödenme zorunluluğu var mı?

İşyeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu vardır. Konutlarda

ise bu zorunluluk her bir konut için 500 TL ve üzerindeki kira ödeme ve tahsilatları için geçerlidir.

Banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355. maddesinde mükellefiyet türüne göre ayrı olarak belirlenen tutarlardan az olmamak üzere, her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5'i oranında özel usulsüzlük cezası kesilir.

34. Hangi durumlarda kira geliri tahsil edilmiş sayılır?

▶ Bilgisine girmiş olması kaydıyla, gayrimenkul sermaye iradı sahibi adına, bankaya, kamu müessesesine, icra dairesine, notere veya postaya para yatırılması,

▶ Kira alacağının, kiracının talebi doğrultusunda başka bir kişiye devredilmesi veya kiracıya olan borçla takas edilmesi,

hallerinde, kira geliri tahsil edilmiş sayılır. Görüldüğü gibi gayrimenkul sermaye iradında elde etme, fiili tasarrufu ifade eden "tahsilat esasına" bağlanmıştır.

35. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasıllar nasıl hesaplanır?

Kira bedelinin miktarı gibi ödemelerin yapılacağı para cinsi de taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasıllar, bedelin tahsil edildiği tarihte geçerli olan T.C Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk lirasına çevrilerek hesaplanacaktır.

Örneğin Kasım 2010 ayının başında aylık 2.000 ABD Doları'na kiraya verilen bir gayrimenkulden, 3 Kasım 2010'da 2.000 dolar ve 1 Aralık 2010'da da 2.000 dolar olmak üzere toplam 4.000 dolar kira bedeli tahsil edilmiştir.

3 Kasım 2010 MBDA kuru : 1,4101
1 Aralık 2010 MBDA kuru : 1,4991

Buna göre 2010 yılında bu gayrimenkulden elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

2.000 x 1,4101 = 2.820,20 TL
2.000 x 1,4991 = 2.998,20 TL
Toplam gayrisafi hasılat = 5.818,40 TL

36. Tahsil edilmemiş kira bedelleri için beyanname verilir mi?

Gayrimenkul sermaye iradında elde etme tahsil esasına bağlanmış olduğu için, herhangi bir sebeple tahsil edilmemiş olan kira gelirleri yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez.

Örneğin bir emekli tarafından aylık 900 TL'ye konut olarak kiraya verilen bir daireden, 2010 yılında 10.800 TL kira geliri elde edilmesi beklenirken, herhangi bir sebeple bu tutarın ancak 1.800 TL'si tahsil edilebilmiştir. 2010 yılında tahsil edilen tutar, konut kira gelirlerinde 2010 yılı için belirlenen istisna tutarını (2.600 TL) aşmadığından, bu gelir beyan edilmeyecektir.

2011 yılında aynı konuttan aylık 1.000 TL'lik kira tutarına ek olarak, 2010 yılından kalan kira tutarlarının da tahsil edildiği varsayımına göre, 2011 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2011 yılı kira geliri (1.000 x 12)	12.000 TL
2010 yılı kira geliri (900 x 10)	9.000 TL
Toplam gayrisafi hasılat	21.000 TL

21.000 TL tutarındaki toplam gayrisafi hasılatın, 2011 yılı için belirlenen 2.800 TL'lik istisna tutarı ile giderler düşüldükten sonra kalan tutar, 2011 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 25 Mart 2012 tarihine kadar beyan edilecektir.

37. Aynı olarak tahsil edilen kira bedellerinin değeri nasıl tespit edilir?

Bazı durumlarda kira bedelinin nakit olarak değil de ayın (TDK: nesne) olarak tahsil edildiği görülmektedir. Ayın olarak tahsil edilen kiralardan Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri uyarınca emsal bedeli ile paraya çevrilmesi gerekmektedir.

38. Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerde gayrisafi hasılat nasıl tespit edilir?

Bir gayrimenkulün mobilyalı olarak kiraya verilmesi ile mobilyasız olarak kiraya verilmesi arasında, gayrisafi hasılatın tespiti bakımından bir fark yoktur. Yani mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkuller için alınan kira bedelinin tamamının,

gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilerek, gayrisafi hasılatı dahil edilmesi gerekir.

39. Kiracı tarafından, gayrimenkule ilave edilen kıymetler gayrisafi hasılatı dahil midir?

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya gayrimenkulün iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule eklenen kıymetler, kira dönemi sonunda, bedelsiz olarak gayrimenkul sahibine bırakılırsa, bu kıymetlerin emsal bedeli devir tarihi itibarıyla aynı olarak elde edilmiş kira bedeli sayılır.

Örneğin emekli Bay (A)'nın sahibi bulunduğu apartman dairesini konut olarak kiraya verdiğini kabul edelim. Bay (A) önceki yıllardan beri kiracısı olan Bay (B) ile 2010 yılı başından itibaren aylık 1.100 TL kiraya anlaşmıştır. Kiracının kendi kusurundan kullanılamaz hale gelen dairenin ahşap kapısı, 2010/Temmuz ayında değiştirilerek yerine çelik kapı taktırılmıştır. Ancak kiracının Eylül ayında tayini çıkmış ve çelik kapı bedelini ev sahibinden tahsil etmeden, 30 Eylül 2010 tarihinde evi boşaltmıştır. Kiracı bütün kiralardan da zamanında ödemiştir. Ev sahibi 2010 yılının sonuna kadar evine yeni kiracı bulamamıştır.

Ev sahibi kiracı tarafından taktırılmış olan çelik kapının değerinin tespiti için Takdir Komisyonu'na başvurmuş ve Takdir Komisyonu tarafından çelik kapının değeri 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda ev sahibi tarafından 2010 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Alınan kiralardan (1.100 x 9) : 9.900 TL
Çelik kapının emsal bedeli : 1.500 TL
Toplam gayrisafi hasılat : 11.400 TL

40. Kira peşin tahsil edilirse, tahsil edildiği yılın geliri olarak mı değerlendirilir?

Gelecek yıllara ilişkin olarak peşin tahsil edilen kiralardan, ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak dikkate alınır. Bu nedenle bu tutarlar tahsil edildikleri yılın gayrisafi hasılatına dahil edilmeyecektir.

Ancak bu uygulamanın iki istisnası vardır. Ölüm veya memleketi terk halinde peşin tahsil edilen kiralardan da, söz konusu olayların meydana geldiği yılın geliri olarak beyan edilip, vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bay (A) sahip olduğu gayrimenkulü 2010 yılının başında aylık 1.000 TL'den kiraya vermiş ve kiracıdan 2 yıllık kirayı 2 Ocak 2010 tarihinde peşin olarak tahsil etmiştir. Bu durumda (1.000 x 12 =) 12.000 TL 2010 yılının, (1.000 x 12 =) 12.000 TL de 2011 yılının hasılatı kabul edilecektir. Ancak Bay (A) 2010 yılı içerisinde ölürse veya memleketi terk ederse, tahsil ettiği kira bedelinin tümü (24.000 TL) 2010 yılının hasılatı sayılacaktır.

IV. Vergi matrahının hesaplanmasında indirilecek giderler

41. Kira gelirinin vergilendirilmesinde, "safi irat" neyi ifade etmektedir?

GMSİ'nin vergilendirilmesinde safi irat kavramı, gayrisafi hasıllardan bu iradın sağlanması ve devam ettirilmesi için yapılması gerekli olan ve Gelir Vergisi Kanunu'nda indirimi kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir.

42. Mükellefler, safi iradın belirlenmesi sırasında hangi yöntemleri kullanabilirler?

Mükellefler safi iradı hesaplarırken, iki farklı gider yöntemini kullanabilirler. Bunlar "gerçek gider" ve "götürü gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır. Belirtilen gider usulleri arasında ortaya çıkacak vergi yükünü dikkate alarak serbestçe tercih

yapabileceklerdir. Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Götürü gider usulünü tercih eden bir mükellefin, iki yıl geçmedikçe bu usulden gerçek gider usulüne geçmesi mümkün değildir.

Örneğin, sahibi bulunduğu konuttan 2010 yılında 20.000 TL kira geliri elde eden bir kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderleri toplamı 8.000 TL olduğu varsayımı ile kişinin, gerçek veya götürü gider usulünü seçmesi halinde hesaplanan vergi matrahları ve bunlar üzerinden ödenecek vergi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır.

Gerçek gider usulü

Gayrisafi hasılat	20.000 TL
İstisna tutar (-)	2.600 TL
Kalan (20.000 - 2.600)	17.400 TL
Gerçek gider [(17.400 / 20.000) x 8.000] (-)	6.960 TL
Gelir vergisi matrahı (17.400 - 6.960)	10.440 TL
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	1.648 TL
8.800 TL için 1.320 TL (10.440 - 8.800) x % 20 = 328 TL	

Götürü gider usulü

Gayrisafi hasılat	20.000 TL
İstisna tutar (-)	2.600 TL
Kalan (20.000 - 2.600)	17.400 TL
Götürü gider (17.400 x % 25) (-)	4.350 TL
Gelir vergisi matrahı (17.400 - 4.350)	13.050 TL
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	2.170 TL
8.800 TL için 1.320 TL (13.050 - 8.800) x % 20 = 850 TL	

43. Her gayrimenkul için ayrı yöntem kullanılabilir mi?

Seçilen gider usulünün, mükellefin sahip olduğu gayrimenkullerden elde ettiği gelirlerin tamamı için uygulanması zorunludur. Bu gayrimenkullerden bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için ise götürü gider yöntemi uygulanamaz.

44. Aynı gayrimenkule hisse ile sahip olanlar, farklı gider yöntemi kullanabilirler mi?

GVK'nın 74. maddesinde, mükellef bazında bir tercih hakkı tanınmaktadır. Bu nedenle aynı gayrimenkule müştereken sahip olan iki kişinin tercih edecekleri gider usulü konusunda bir sınırlama bulunmamaktadır. Dilerlerse bu iki mükellef, aynı gayrimenkulden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, farklı gider usullerini tercih edebilirler.

45. Götürü gider usulü nedir?

Götürü gider usulünde, mükelleflerin beyan ettikleri kira gelirinden, varsa istisna tutarı düşüldükten sonra kalan kısmın % 25'i gider olarak indirilmektedir.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar, kiraya verdikleri konutlardan elde ettikleri gelirlere istisna uygulayamazlar. Ayrıca bu istisna sadece konut kira gelirleri açısından geçerli olup, işyerinden elde edilen kira gelirlerine uygulanamaz.

Belirtilen şekilde istisna uygulaması olmayan gelirlerde ise götürü gider doğrudan gayrisafi hasılatın % 25'i şeklinde hesaplanacaktır. Bu şekilde gider olarak indirilen tutarın belgelendirilmesine ihtiyaç yoktur.

Örneğin, sahibi olduğu konuttan, 2010 yılında, 12.000 TL kira geliri elde eden bir kimsenin, bu gelirinden önce 2.600 TL'lik istisna tutarı düşülecek, kalan tutarın da % 25'i götürü gider olarak kabul edilecektir.

Gayrisafi hasılat	12.000
İstisna tutar (-)	2.600
Kalan (12.000 - 2.600)	9.400
Götürü gider (9.400 x % 25)	2.350
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (9.400 - 2.350)	7.050

Yukarıdaki kişinin, örneğin serbest çalışan bir avukat (serbest meslek erbabı) olması durumunda ise beyannameye dahil edilecek kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Gayrisafi hasılat	12.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.000
Götürü gider (12.000 x % 25)	3.000
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (12.000 - 3.000)	9.000

46. Götürü gider usulü, hakların kiralanmasından elde edilen gelirler için de uygulanabilir mi?

GVK'nın 74. maddesinde, sahip oldukları hakları kiraya verenlerin, götürü gider uygulaması kapsamı dışında oldukları hükmü yer almaktadır. Buna göre götürü gider usulü, sadece malların kiralanmasından elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde uygulanabilecektir.

47. İstisna tutarı ve giderler, beyan edilen gayrisafi hasılatın hangi sırayla indirilir?

Kira gelirini beyan eden bir mükellefin, beyan ettiği kira tutarından (gayrisafi hasılat), varsa önce istisna tutarı, daha sonra da GVK'nın indirimine izin verdiği gerçek giderler veya % 25 oranında götürü gider indirilir.

48. Gayrisafi hasılatın indirilebilecek gerçek giderler nelerdir?

Gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, aşağıdaki giderlerin, belgelendirilmek koşuluyla, gayrisafi hasılatın indirilebilmesi mümkündür.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (Bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım GVK 88. maddenin 3. fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar,
- Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz),
- Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hasılatın yukarıdaki giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır. Kiranın indirilemeyen kısmı 88. maddenin 3. fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz).

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasıllattan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yukarıda sayılan giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

49. Gerçek giderlerin, gayrisafi hasıllattan indirilecek tutarı nasıl hesaplanır?

İstisna uygulanabilecek olan konut kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, gayrisafi hasıllattan indirilebilecek gerçek giderlerin toplam tutarı, aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

(İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat / Gayrisafi hasılat) x Giderler toplamı

Örneğin, 2010 yılında 18.000 TL konut kira geliri elde eden kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki harcamaların toplamı 11.000 TL'dir. Bu giderlerin istisna düşüldükten sonra kalan gelire isabet eden kısmı, yani hasıllattan indirilebilecek olan gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

$$[(18.000 - 2.600) / 18.000] \times 11.000 = 9.411,11 \text{ TL}$$

Buna göre beyan edilecek kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Gayrisafi hasılat	18.000,00
İstisna tutar (-)	2.600,00
Kalan (18.000 - 2.600)	15.400,00
İndirilebilecek gider (-)	9.411,11
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (15.400 - 9.411,11)	5.988,89

Geliri elde eden kişinin ticari, zirai veya serbest meslek faaliyeti dolayısıyla gelirlerini yıllık beyanname ile beyan etmek zorunda olan bir kişi olması durumunda ise bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu durumda, gerçek giderlerin tamamı gayrisafi hasıllattan düşülebilecektir.

Yukarıdaki örnekteki kişinin gerçek usulde vergilendirilen ticaret erbabı olması durumunda, beyannameye dahil edilecek olan kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Gayrisafi hasılat	18.000,00
İstisna tutar (-)	---
Kalan	18.000,00
İndirilebilecek gider (-)	11.000,00
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (18.000 - 11.000)	7.000,00

50. İndirim konusu yapılacak bir giderin mutlaka ödenmiş olması gerekir mi?

Gayrimenkul sermaye iradında gelir yönünden tahsil esası kabul edilmiş olmasına rağmen, giderler yönünden tahakkuk esası geçerlidir. Bu nedenle safi iradın tespiti sırasında indirim

konusu yapılacak gerçek giderlerin mutlaka ödenmiş olması gerekmez. Ancak gidere ilişkin belgenin alınmış olması zorunludur.

51. Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulün kira gelirinden, gayrimenkulün iktisap bedelinin % 5'i gider olarak indirilebilir mi?

Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden, iktisap (satın alma) tarihinden itibaren 5 yıl süreyle, gayrimenkulün toplam iktisap bedelinin % 5'inin gider olarak indirilmesi mümkün değildir. Buna göre % 5'lik indirimin, iktisap bedelinin tamamı üzerinden değil, kiraya verilen kısma isabet eden bedel üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

52. Gayrimenkulün iktisap bedelinin %5'i olarak hesaplanan tutar, kira gelirinden fazla olursa aradaki fark, zarar olarak kabul edilir mi?

İktisap bedelinin % 5'i olarak hesaplanan gider unsurunun, kira gelirinden fazla olması halinde, aradaki fark, GVK'nın 74. maddesi hükmü uyarınca, gider fazlalığı sayılmaz. Bunun anlamı ise söz konusu giderin gelirden fazla olması nedeniyle ortaya çıkan zararın, bir başka kaynaktan sağlanan gelirden düşülemeyeceğidir. Aynı şekilde bu zararlar gelecek yıla da devredilemez. Bu nedenle gelirin beyanı sırasında, gayrisafi hasıllattan öncelikle Kanun'da yazılı diğer giderlerin indirilmesi gerekmektedir.

Serbest meslek erbabı Bay (C) Nisan 2010'da 300.000 TL'ye bir gayrimenkul satın almıştır. Gayrimenkulün badana ve boyasını yaptırmış, bunun için 1.000 TL ödemiştir. Söz konusu gayrimenkulü 1 Mayıs 2010 tarihinden itibaren aylık 1.600 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 2010 yılında 8 aylık kira bedelini tahsil etmiştir. Beyannameye gerçek gider yöntemini seçmiştir. Bay (C) ayrıca serbest meslek faaliyeti kapsamında 2010 yılında 60.000 TL gelir elde etmiştir.

Bay (C) serbest meslek erbabı olduğundan dolayı, bu faaliyeti kapsamında elde ettiği 60.000 TL'lik serbest meslek kazancı için 25 Mart 2011 tarihine kadar yıllık gelir vergisi beyannameyi vermek zorundadır. Bay (C) serbest meslek erbabı olduğu için, elde ettiği konut kira geliri dolayısıyla istisnadan da yararlanamayacaktır. Giderleri düşttükten sonra kalan kira gelirini de beyannameye dahil edecektir.

Beyannameye dahil edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti sırasında indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde tespit edilecektir. Bunun için öncelikle yapılan giderlerin gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler olarak ayrılması gerekmektedir. (Gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler 48. sorunun cevabında yer almaktadır.)

a. Gider fazlalığı sayılan giderler		7.000 TL
Boya badana masrafı	1.000	
Amortisman gideri (300.000 x % 2)	6.000	
b. Gider fazlalığı sayılmayan giderler		15.000 TL
İktisap bedelinin % 5'i (300.000 x % 5)	15.000	

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülecektir. Ancak gider fazlalığı sayılan giderler (7.000 TL) düşüldükten sonra kalan tutarın, diğer giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkün olacaktır. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar beyan edilen diğer gelirlerden düşülemeyecek, bu durumda beyana tabi GMSİ (O) sıfır kabul edilecektir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu olmayacaktır.

Elde edilen konut kirası (1.600 x 8)	12.800
İstisna tutar (-)	---
Kalan tutar	12.800
Giderler (-)	12.800
Gider fazlalığı sayılanlar	7.000
Gider fazlalığı sayılmayanlar	5.800
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (12.800 - 12.800)	0

Serbest meslek erbabı Bay (C)'nin bu faaliyetinden elde ettiği 60.000 TL'lik kazancı üzerinden hesaplanan 15.020 TL'lik gelir vergisi, ilki Mart ayının sonunda, ikincisi de Temmuz ayının sonunda olmak üzere, 2 eşit taksitte vergi dairesine ödenecektir.

53. Sahibi olduğu taşıtı kiraya veren kişinin ödediği motorlu taşıtlar vergisi, gider olarak indirilebilir mi?

Gelir Vergisi Kanunu'nda indirilebilecek giderler arasında, kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim ve harçlar da sayılmaktadır. Ancak Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu'nun 14. maddesinde, binek otomobilleri için ödenen motorlu taşıtlar vergisinin, safi iradın belirlenmesinde gider olarak indirilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

Kanuna bağlı (II) sayılı tarifede gösterilen taşıtların (minibüs, otobüs, kamyon, kamyonet, çekici ve benzerleri) kiralanması halinde ise bunlar için ödenecek motorlu taşıtlar vergisi gider olarak indirilebilecektir.

Ticari amaçla kullanılan uçak ve helikopterler ile taşıt kiralama faaliyeti ile uğraşan işletmelerin bu amaçla kiraya verdikleri binek otomobillerine ilişkin olarak ödenen motorlu taşıtlar vergilerinin de gider olarak indirilmesi mümkündür.

54. Sahibi oldukları konutları kiraya vererek, kendileri kirada oturan kişilerin ödediği kiralar gider olarak indirilebilir mi?

Sahibi oldukları konutları başkalarına kiraya vererek, kiraladıkları bir başka konutta oturanların ödedikleri kira bedelleri, elde ettikleri kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider olarak indirilebilir. Ancak, madde metninde de belirtildiği gibi, indirim konusu yapılabilecek olan tutar, oturlan konut için ödenen kira bedelidir. Sahibi olduğu konutlardan birini kiraya veren kişinin kiraladığı işyeri için ödediği kirayı elde ettiği kira gelirinden indirebilmesi hiç bir şekilde mümkün değildir.

55. Oturlan konut için ödenen kira, kiraya verilen konuttan elde edilen kira gelirinden fazla ise aradaki fark zarar olarak kabul edilir mi?

GVK'nın, "Giderler" başlığını taşıyan 74. maddesinde, indirilebilecek giderler olarak sayılanlardan biri de, sahibi oldukları konutu kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konutların kira bedelleridir. Ancak ilgili bentte, bu şekilde indirim konusu yapılan kira bedelinin indirilemeyen kısmının gider fazlalığı sayılmayacağı hükmü bulunmaktadır. (Gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler 48. sorunun cevabında yer almaktadır.) Dolayısıyla bu şekilde ortaya çıkan gider fazlalıkları, zarar olarak kabul edilmeyecektir.

Bu sebeple söz konusu indirimin, Kanun'da sayılan diğer giderler indirildikten sonra yapılması gerekmektedir.

56. Oturlan konut için ödenen kira bedeli, sahip olunan işyerinin kiraya verilmesinden sağlanan kira gelirinden indirilebilir mi?

Gelir Vergisi Kanunu'nda oturlan konut için ödenen kira bedelinin, ancak, sahip olunan konutun kiraya verilmesinden sağlanan kira gelirinden indirilebileceği hükme bağlandığından, bu mümkün değildir.

57. Yazlıklar için ödenen kiralar, gayrisafi hasılatın tespiti sırasında indirilebilir mi?

Kira ile oturlan konutun kirasının, sahibi bulunulan konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebilmesi için, burada yerleşmek maksadıyla oturuyor olmak gerekir. Konut, bir kişinin devamlı yerleşmek amacıyla oturduğu yer anlamındadır. Bir başka ifade ile ikametgahıdır. Bu nedenle, sahip oldukları konutu kiraya verenlerin, geçici olarak kiraladıkları yazlıklar için ödedikleri kira bedellerini gider olarak indirebilmeleri mümkün değildir.

58. Yurtdışında ödenen konut kirası, yurtiçinde kiraya verilen konuttan sağlanan gelirden indirilebilir mi?

Bu konuda verilen yargı kararlarından sonra, Bakanlığın konuyla ilgili son görüşü, yurt dışında ödenen konut kiralalarının da, yurt içindeki konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebileceği yönündedir.

59. Ödenen konut kirası, eşe ait konuttan elde edilen kira gelirinden indirilebilir mi?

"Aile Reisi Beyanı" uygulaması 1998 yılında kaldırılmıştır. Bu nedenle eşlerden biri adına kiralanan bir gayrimenkulün kira bedelinin, diğer eşe ait bir gayrimenkulden sağlanan kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

60. Kamu konutları (lojmanlar) için ödenen kira bedelleri, indirim konusu yapılabilir mi?

Oturlan lojman için ödenen kira bedeli, konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden indirilebilir. Ancak bunun için beyannameye gerçek gider yönteminin seçilmesi ve diğer giderlerde olduğu gibi bu giderin de belgelendirilmesi gerekmektedir.

61. Amortisman, binaların hangi değeri üzerinden hesaplanır, oranı nedir?

Kiraya verilen binalardan elde edilen iradın safi tutarının tespiti sırasında indirim konusu yapılan giderlerden biri olan amortismanlar,

- Biliniyorsa, maliyet bedeli üzerinden,
- Bilinmiyorsa, bina ve araziler için emlak vergisi değeri, diğer mallar için emsal değeri üzerinden,

hesaplanmalıdır. Amortisman oranı % 2'dir.

Buna göre örneğin 400.000 TL'ye alınmış olan bir konutun kiraya verilmesi durumunda, 1 yıl içerisinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasıllattan ($400.000 \times \% 2 =$) 8.000 TL tutarındaki amortisman gider olarak düşülebilecektir. Bu tutarın gider olarak düşülebilmesi için beyanname "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir.

62. Boş arazi ve arsalar için amortisman ayrılabilir mi?

Kiralamaya konu olan boş arazi ve arsalar, amortisman tabi değildir. Dolayısıyla, bunlarla ilgili olarak maliyet bedeli üzerinden amortisman hesaplanması ve bu giderin, elde edilen kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

63. İndirilebilecek onarım giderlerinden ne anlaşılması gerekir?

Safi iradın tespitinde indirime izin verilen onarım gideri, gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette, tevsi, tadil veya bunlara ilaveler yapılması için katlanılan giderler dışındaki giderlerdir. Kalorifer veya elektrik tesisatının onarılması, boya-badana vb. için yapılan harcamalar, bu kapsamda değerlendirilebilir.

64. Gayrimenkulün kısmen kiralanması durumunda, yapılan giderlerin tamamı indirilebilir mi?

Böyle bir durumda, yapılan giderlerin ancak kiralanana kısmına isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir. Bu nedenle yapılan giderlerin öncelikle indirilebilir ve indirilemez gider olarak ikiye ayrılması ve safi iradın tespitinde, sadece indirilebilir giderlerin, kiralanana kısmına isabet eden bölümünün dikkate alınması gerekmektedir.

65. Kiracısı tarafından bir başkasına kiralanana bir gayrimenkul için ödenen kira bedeli, tahsil edilen kira bedelinden indirilebilir mi?

Kiraladığı gayrimenkulü bir başkasına kiralayana kiracı da, elde ettiği kira gelirini gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan etmek zorundadır. Böyle bir durumda gerçek gider yöntemi seçen kiracının, tahsil ettiği kira bedelinden aynı gayrimenkul için ödediği kira bedelini indirme hakkı bulunmaktadır.



V. Emsal kira bedeli uygulaması

66. "Emsal kira bedeli esası" nedir?

Gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde kullanılan bir vergi otokontrol müessesesidir. Uygulama beyan edilecek gayrimenkul sermaye iratlarının, kiralanın bina veya arazinin özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirasının, bu suretle tespit edilmiş kira mevcut değilse, vergi değerinin % 5'i olarak tanımlanan bir sınırdan daha düşük olamayacağı esasına dayanmaktadır.

Örneğin 2010 yılı emlak vergisine esas değeri 200.000 TL olan bir gayrimenkulden, aynı yıl 12 aylık kira geliri elde edilmiş olması durumunda, bu gayrimenkulle ilgili olarak, beyan edilecek kira bedelinin (200.000 x % 5 =) 10.000 TL'den daha düşük olmaması gerekir.

Gayrimenkulün 12 aydan kısa süreli olarak kiraya verilmesi durumunda ise emsal kira bedeli karşılaştırması yapılırken, kiraya verilen ay sayısının dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin yukarıdaki gayrimenkulün 2010 yılında aylık 1.000 TL'den sadece 9 ay kiraya verilmesi durumunda, elde edilen 9.000 TL'lik kira bedeli, yıllık emsal kira bedeli olan 10.000 TL ile değil, yıllık emsal kira bedelinin 9 aylık kısmı olan $(10.000 / 12 \times 9) = 7.500$ TL ile karşılaştırılması gerekecektir. Buna göre beyan edilen 9 aylık kira bedeli olan 9.000 TL, 9 aylık emsal kira bedeli olan 7.500 TL'den daha yüksek olduğundan, 9.000 TL üzerinden vergileme yapılacaktır.

Kiralamaya konu edilen bina ve arazi dışındaki mal ve hakların emsal kira bedeli ise bu mal ve hakların maliyet bedelinin yada bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi ile ilgili hükümlerine göre tespit edilmiş değerlerinin % 10'udur.

67. Kiranın bankadan ödenmesi durumunda emsal kira bedeli esası uygulanır mı?

Maliye Bakanlığı, emsal kira bedeli esasının uygulanmasına ilişkin olarak 05.01.1999 tarih ve 1999/1 sayılı İç

Genelge'de bu konuya ilişkin açıklama yapmıştır. Buna göre elde edilen gerçek kira gelirinin, kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu gibi belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat edilebildiği durumlarda, ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmayacaktır. İç genelgeye göre emsal kira bedeli uygulaması, sadece kira bedelinin bilinmediği yada muvazaalı olduğu durumlarda yapılacaktır.

68. Emsal kira bedeli esası hangi hallerde uygulanmaz?

GVK'da, emsal kira bedeli uygulamasının istisnaları 4 başlık altında sayılmıştır.

- ▶ Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- ▶ Binaların, mal sahiplerinin çocuklarının, ana-babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (her biri için ancak bir konut tahsisi için uygulanmaktadır),
- ▶ Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmeleri,
- ▶ Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

69. Konutunu çocuğunun ikametgahına tahsis eden babanın, kira almadığı halde vergi ödemesi gerekir mi?

Sahibi olduğu konutu çocuğunun oturması için tahsis eden ve kira almayan kişi emsal kira bedeli uygulaması kapsamında değildir.

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamalar hariç, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı belirtilen kiralamalarda, kira alınmayan gayrimenkulün konut olarak kullanılması zorunluluğudur. Örneğin sahibi olduğu bir işyerini kira almadan çocuğunun kullanımına tahsis eden kişinin, işyerinin emsal kira bedeli üzerinden gayrimenkul sermaye iradı beyan ederek, bu gelirin vergisini ödemesi gerekmektedir.

70. Emsal kira bedeli uygulaması konusunda yargı organlarının görüşü nasıldır?

Yargı organlarınca verilen çeşitli kararlarda,

- ▶ Emsal kira bedeli ölçüsünün, kanuni ölçüt olduğu, bu esasa göre ikmalen tarhiyat yapılması gerekirken, takdir komisyonunca yetkisiz olarak matrah takdir edilemeyeceği,
 - ▶ Beyan edilen kira gelirinin doğru olduğunun ispatlanması halinde, emsal kira bedelinin uygulanamayacağı,
 - ▶ Beyanda bulunulan kira gelirinden daha fazla gelir elde edildiği saptanmadan, emsal kira bedeline göre tarhiyat yapılamayacağı,
- vurgulanmıştır.



VI. Gayrimenkul sermaye iradında istisna ve beyan sınırı uygulamaları

71. Kira gelirinde istisna tutarı ne kadardır?

İstisna uygulaması, sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için söz konusudur. İstisna tutar, her yıl yeniden belirlenmektedir. 2010 yılında mesken olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin 2.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu istisna tutarı 2011 yılında elde edilen gelirler için 2.800 TL olarak uygulanacaktır.

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller ile hakların kiralanmasından elde edilen gelirler için istisna uygulaması söz konusu değildir.

72. İstisna tutarının altında kalan gelirler için beyanname verilir mi?

GVK'nın 86. maddesinde kazançları belirlenmiş istisna tutarlarının altında kalanların beyanname vermeyecekleri hükme bağlanmıştır. Bu nedenle sahibi oldukları meskenlerden 2010 yılında elde ettikleri (tahsil ettikleri) kira gelirleri toplamı 2.600 TL'yi aşmayanlar, yıllık gelir vergisi beyannamesi vermeyeceklerdir.

Aynı konuta birden fazla kişinin sahip olması durumunda, 2010 yılında bunların her birinin hissesine düşen kira payının, 2.600 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi verme zorunluluğu doğacaktır. Toplam kira bedeli istisna tutarının üzerinde olsa bile, her bir ortağın payına düşen gelirin 2.600 TL'lik istisnanın altında kalması durumunda, ortaklardan hiç biri için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmeyecektir.

73. Belirlenen istisnadan, kira gelirini elde eden herkes yararlanabilir mi?

Kira gelirleri için belirlenen istisnadan, beyan etmek zorunda olduğu ticari, zirai veya mesleki kazancı bulunmayan ve gayrimenkulünü konut olarak kiraya veren tüm gerçek kişiler yararlanabilir.

Ancak istisna tutarının üzerinde kira geliri elde etmelerine rağmen bu gelirlerini beyan etmeyen veya eksik

beyan edenler, bu durumun tespit edilmesi halinde söz konusu istisnadan yararlandırılmaz.

74. Birden fazla sayıda konutunu kiraya verenler, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanabilirler mi?

Bir kişi tarafından beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin toplamına tek bir istisna tutarı uygulanabilir. Dolayısıyla birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Bu durumda olan kişiler, sahip oldukları tüm konutlardan elde ettikleri kira gelirleri toplamı için tek bir istisna tutarından yararlanabileceklerdir.

Örneğin sahibi bulunduğu 5 adet konutu kiraya veren bir kişi, bu konutlardan 2010 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde ettiğinde, (60.000- 2.600 =) 57.400 TL'den giderleri de düştükten sonra kalan tutar üzerinden vergi ödeyecektir.

75. Kira geliri elde edilen konutun birden fazla kişiye ait olması halinde, istisna nasıl uygulanır?

Kira geliri elde edilen konutun birden fazla kişiye ait olması durumunda (bunların karı-koca olmaları durumu değiştirmez), konuta sahip olan ve elde ettiği kira geliri için beyanname vermek zorunda olan her kişi belirlenen istisna tutarından ayrı ayrı yararlanabilir.

Örnek:

Karı koca % 50 oranında ortak oldukları bir konutu aylık 2.500 TL'ye kiraya vermişlerdir. 2010 yılında bu konuttan toplam (2.500 x 12=) 30.000 TL kira almışlardır. Ayrı ayrı verecekleri beyannamelerinde her ikisi de götürü gider usulünü seçmişlerdir. Buna göre Bay (A) ve Bayan (B)'nin 1-25 Mart 2011 döneminde verecekleri gelir vergisi beyannamesi uyarınca ödeyecekleri gelir vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

	Bay (A)	Bayan (B)
Gayrisafi hasılat (30.000 / 2)	15.000	15.000
İstisna tutar (-)	2.600	2.600
Kalan (15.000 - 2.600)	12.400	12.400
Götürü gider (12.400 x % 25) (-)	3.100	3.100
Gelir vergisi matrahı (12.400 - 3.100)	9.300	9.300
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi 8.800 TL için 1.320 TL (9.300 - 8.800) x % 20 = 100 TL	1.420	1.420

76. Yıl içinde kiraya verilen konut için istisna nasıl uygulanır?

Kiralama yılın başında yada içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o yıl elde edilen kira gelirinden istisna tutarın tamamı düşülebilir. Örneğin Eylül ayında aylık 1.400 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, yılsonuna kadar (4 aylık sürede), 5.600 TL kira geliri elde edilmiş olsun. Gayrimenkul sahibi bu gelirini, istisna tutarının üzerinde olması sebebiyle beyan edecektir. Bu tutardan, yılın sadece 4 aylık döneminde elde edilmiş olmasına rağmen, 2.600 TL'lik istisnanın tamamını indirebilecektir. Götürü gider yönteminin seçilmiş olması durumunda ödenecek vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira geliri	5.600,00
İstisna tutar (-)	2.600,00
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (5.600 - 2.600)	3.000,00
Götürü gider (3.000 x % 25) (-)	750,00
Gelir vergisi matrahı (3.000 - 750)	2.250,00
Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (% 15)	337,50

77. İşyerinden elde edilen kira gelirleri için de istisna uygulaması var mı?

İstisna sadece konutlardan elde edilen kira gelirleri için geçerlidir. İşyerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerle bu istisna uygulanamaz. Ancak beyanname verilmeyecek gelirlerin sayıldığı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde "beyan sınırı" olarak tanımlayabileceğimiz bir uygulama yer almaktadır.

Buna göre Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının 22.000 TL'nin (2010 yılı için) altında kalması durumunda, bu gelirler beyan edilmeyecektir. Söz konusu gelirlerin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Söz geçen beyan sınırı 2011 yılı gelirlerine 23.000 TL olarak uygulanacaktır.

78. İstisna ile beyan sınırı arasındaki fark nedir?

İstisna vergi kanunları uyarınca bazı gelirlerin vergi dışı bırakılmasıdır. Örneğin gerçek kişiler tarafından 2010 yılında konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin 2.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır.

Buna göre 2010 yılı içerisinde örneğin 2.000 TL konut kira geliri elde eden bir kişi bu gelirini beyan etmeyecektir.

İşyerinden elde edilen kira geliri için ise 22.000 TL'lik bir beyan sınırı söz konusudur. Örneğin bir kişi kiraya verdiği işyerinden 2010 yılında 15.000 TL brüt gelir elde ettiyse ve bu gelir üzerinden ödemeyi yapan kiracı tarafından tevkifat (vergi kesintisi) yapıldıysa, bu gelir de beyan edilmeyecektir. Buraya kadar istisna ile beyan sınırı arasında bir fark yok gibi görünmektedir.

Fark yukarıda belirtilen istisna ve beyan sınırlarından fazla gelir elde edildiğinde ortaya çıkıyor. Örneğin bir gerçek kişi tarafından konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2010 yılında 8.000 TL kira geliri elde edildiğini varsayalım. Bu durumda söz konusu gelirin 2.600 TL'si gelir vergisinden istisna olduğundan, istisna tutarı aşan kısım beyan edilecektir. Yani bu kişi tarafından 2010 yılına ilişkin beyanname hesaplanan (8.000 - 2.600 =) 5.400 TL gelirden, giderler düşüldükten sonra kalan tutar beyan edilecektir.

2010 yılında 25.000 TL brüt işyeri kira geliri elde eden bir kişi ise bu tutar 22.000 TL'lik beyan sınırını aştığı için, aşan kısmı değil, gelirin tamamı olan 25.000 TL'yi beyan edecektir. Beyan edilecek tutarın tespitinde bu gelirden sadece giderler (gerçek veya götürü) düşülecektir. İstisna ve beyan sınırı arasındaki fark budur.

79. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı nasıl uygulanıyor?

2010 yılında işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirinin brüt tutarının (stopaj dahil) 22.000 TL'yi aşması halinde, bu gelirin yıllık gelir vergisi beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda beyan edilecek tutar, gelirin 22.000 TL'yi aşan kısmı değil, tamamı olacaktır. Gayrimenkulün sahibi tarafından tahsil edilen net işyeri kira gelirinin, brüt tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklama ve örneklerimiz 26 ve 98. soruların cevaplarında dikkatinize sunulmaktadır.

80. Hem konut hem de işyeri kira geliri olan bir kişi, istisna ve beyan sınırını nasıl dikkate alacaktır?

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2010 yılında elde edilen gelirin 2.600 TL'den fazla olması durumunda, 2.600 TL'lik istisna tutarı aşan gelir beyan edilecektir. Bu beyannameye işyeri kira gelirinin dahil edilip edilmeyeceği konusu ise aşağıdaki şekilde değerlendirilecektir.

Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları toplamının 2010 yılı için 22.000 TL'yi aşması durumunda, söz konusu gelirlerin beyan edilmesi gerekmektedir. 22.000 TL'lik beyan sınırı ile yapılacak karşılaştırmada, tevkifat yolu ile vergilendirilmiş olan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile istisna sonrası kalan konut kira gelirlerinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

Örnek

Gerçek kişi (A) kiraya vermiş olduğu konuttan 2010 yılında (400 x 12 =) 4.800 TL kira geliri tahsil etmiştir. Ayrıca (A) sahibi bulunduğu işyerini de aylık brüt 1.600 TL'den bir şirkete kiralamıştır. 2010 yılında kiracı şirket tarafından her ay kira ödenirken % 20 oranında (1.600 x % 20 = 320) stopaj yapılarak, aylık net 1.280 TL kira tutarı (A)'nın banka hesabına yatırılmıştır. Mükellef tarafından götürü gider yöntemi benimsenmiştir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

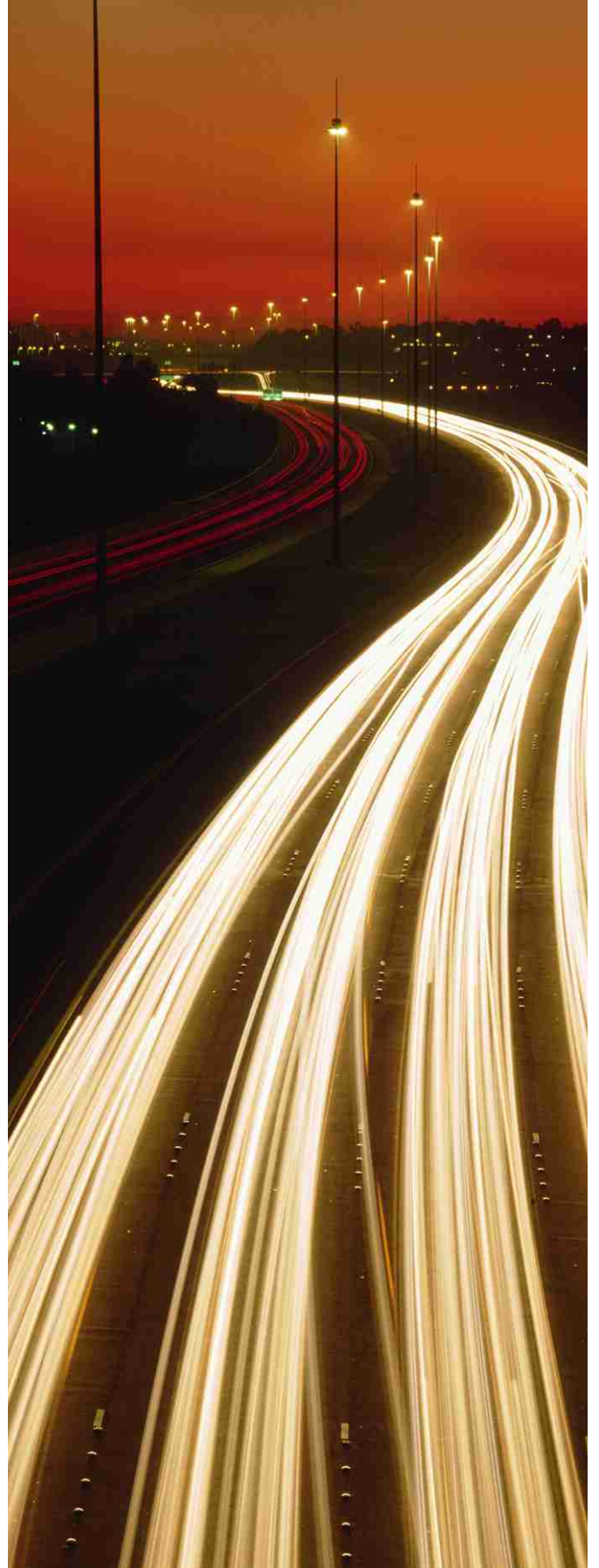
Konut kira geliri	4.800
İstisna tutar (-)	2.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	2.200
Brüt işyeri kira geliri (1.600 x 12) (2)	19.200
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	21.400

Buna göre;

- Konut kira geliri 2010 yılı için geçerli olan 2.600 TL'lik istisna tutarını aştığından, aşan kısmın beyan edilmesi gerekmektedir.
- Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamı olan 21.400 TL, 2010 yılı için belirlenen 22.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından, işyerinden elde edilen kira geliri, konut kirası için verilen beyannameye dahil edilmeyecektir. İşyeri kirası üzerinden kesilen vergiler (stopaj) işyeri sahibi açısından nihai vergi kabul edilecektir.

Konut kirası için verilecek gelir vergisi beyanamesi kapsamında ödenmesi gereken gelir vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konut kira geliri	4.800,00
İstisna tutar (-)	2.600,00
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (4.800 - 2.600)	2.200,00
Götürü gider (2.200 x % 25) (-)	550,00
Gelir vergisi matrahı (2.200 - 550)	1.650,00
Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (% 15)	247,50



VII. Gayrimenkul sermaye iradının beyanı ve vergilendirilmesi

81. Kira geliri ne zaman beyan edilir?

Gerçek kişiler elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradını (kira gelirini), varsa diğer gelirleri ile birlikte geliri elde ettikleri yılı izleyen Mart ayının 1-25. günleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar. Beyanname üzerinden hesaplanacak gelir vergisinin ise ilk taksiti Mart ayının sonuna, ikinci taksiti de Temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2010 yılında elde edilen kira gelirlerinin 1-25 Mart 2011 tarihleri arasında beyan edilerek, beyanname üzerinde hesaplanan verginin, ilk taksitinin 31 Mart 2011, ikinci taksitinin de 31 Temmuz 2011 tarihine kadar ödenmesi gerekecektir.

82. Kira gelirine ilişkin beyanname hangi vergi dairesine verilir?

Gelir vergisi açısından temel kural, beyannamenin geliri elde eden kişinin ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesidir. 2010 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iradı da, geliri elde edenin başkaca beyana tabi bir geliri yoksa, ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine bir beyanname ile beyan edilecektir. Başkaca beyana tabi bir gelirin bulunması durumunda ise bu gelirin beyan edildiği vergi dairesine verilecek olan beyannameye, kira gelirleri de dahil edilecektir.

83. Eşlerin kira gelirleri için ayrı beyanname mi vermek gerekir?

Eşler ayrı ayrı yada ortaklaşa sahip oldukları gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerini, yukarıda belirtilen usul ve esaslar dahilinde ayrı ayrı verecekleri beyannamelerle beyan edeceklerdir. Bu beyanlar sırasında, istisna ve beyan sınırlarının aşılmış ve beyan sınırlarının aşılmadığı eşler için ayrı ayrı dikkate alınabilecektir.

84. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde hangi indirimler yapılabilir?

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimlerin yapılabilmesine izin verilmiştir. Bunlardan bazıları aşağıda yer almaktadır.

- Beyan edilen gelirin % 10'unu (bireysel emeklilik sistemi dışındaki şahıs sigorta primleri için, beyan edilen gelirin % 5'ini) ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, sakatlık, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları,
- 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,
- Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar,
- Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve 100 yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde 50 yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara

yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı,

- e. Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedelinin tamamı.

85. Beyannamenin doldurulması sırasında dikkat edilecek hususlar nelerdir?

- Beyanname bir örnek doldurulacaktır,
- Beyannamenin doldurulması sırasında, siyah yada mavi tükenmez kalem kullanılmalıdır,
- Beyanname mükellef tarafından imzalanmalıdır,
- Beyanname üzerinde silinti ve kazıntı bulunmamalıdır,
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.
- Mükellefle ilgili bilgiler beyannameye doğru aktarılmalıdır.

Beyanname ile ilgili olarak ödenmesi gereken damga vergisi (30 TL), vergi dairesince düzenlenecek tahakkuk fişi üzerinde gösterilecektir.

86. Beyannameye eklenmesi gereken belgeler nelerdir?

Kira gelirleri dolayısıyla beyanname verilmesi durumunda, bu gelirler üzerinden kesilen vergilerin, vergi sorumlusu tarafından ilgili vergi dairesine ödenmiş olduğuna ilişkin belgenin beyannameye eklenmesi gerekmektedir.

İlk defa beyanname verildiği durumda ise yukarıdaki belgelerin yanında mükellefiyet tesisi için ikametgah ve nüfus cüzdan suretinin de beyannameye eklenmesi gerekecektir.

87. Beyanname posta ile veya elektronik olarak gönderilebilir mi?

Gayrimenkul sermaye iradına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesinin posta ile gönderilmesi mümkündür. Beyannamenin taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, beyannamenin postaya verildiği tarih kabul edilmektedir. Beyannamenin adi posta ile gönderilmesi halinde ise beyannamenin vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannamenin verilme tarihi olarak kabul edilmektedir.

Postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin posta ile gönderilmesi sırasında taahhütlü posta usulünün tercih edilmesinde yarar vardır.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, istemeleri halinde vergi dairesinden alacakları kullanıcı kodu, parola ve şifreyi kullanmak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamelerini elektronik ortamda doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi, elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensubu aracılığıyla da elektronik ortamda gönderebileceklerdir.

88. Beyan edilen gelir üzerinden ödenecek verginin oranı nedir?

Gelir vergisi artan oranlı bir vergidir. 2010 yılında elde edilen gelirlerle ilgili olarak 1-25 Mart 2011 tarihleri arasında beyanname verilmesi durumunda, vergi aşağıdaki gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacaktır. (Ücret gelirleri hariç)

Gelir dilimi	Vergi Oranı
8.800 TL'ye kadar	% 15
22.000 TL'nin 8.800 TL'si için 1.320 TL, fazlası	% 20
50.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.960 TL, fazlası	% 27
50.000 TL'den fazlasının 50.000 TL'si için 11.520 TL, fazlası	% 35

89. Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi, ne zaman ve kaç taksitte ödenir?

2010 yılında elde edilen kira gelirleri ile ilgili olarak verilen yıllık gelir vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan vergi, biri 2011 yılı Mart ayının sonuna kadar, diğeri de 2011 yılı Temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere, iki eşit taksitte ödenir.

90. Taksitlerin birinin veya tamamının zamanında ödenmemesinin sonuçları nedir?

Vergi Usul Kanunu'nun 111. maddesinde, vergilerin özel kanunlarında gösterilen zamanlarda ödeneceği hükmüne bağlanmıştır. Taksitlerden birinin veya tamamının zamanında ödenmemesi durumunda, alacaklı vergi dairesi mükellefe bir ödeme emri göndererek, 7 günlük süre içinde borcunu ödemesini isteyecektir. Borcun bu süre içinde de mükellef tarafından rızaen ödenmemesi halinde, vergi dairesi 6183 Sayılı Kanun'un kendisine verdiği cebran tahsil yetkisini kullanarak alacağını tahsil edecektir.

Vergi alacağının normal ödeme zamanı (vade) geçtikten sonra tahsil edildiği durumlarda, 6183 Sayılı Kanun hükümleri gereğince aylık % 1,40 oranında (19.10.2010 tarihinden itibaren) gecikme zammı ayrıca tahsil edilmektedir. Yıllar itibarıyla uygulanan gecikme zammı oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Uygulandığı dönem	Gecikme zammı oranı (Aylık)
02.03.2005 - 20.04.2006	% 3,00
21.04.2006 - 18.11.2009	% 2,50
19.11.2009 - 18.10. 2010	% 1,95
19.10.2010 tarihinden itibaren	% 1,40

91. Hesaplanan gelir vergisi nerelere ödenebilir?

Kira geliri ile ilgili yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi, bağlı bulunan vergi dairesine (beyannamenin verildiği vergi dairesine) veya herhangi bir vergi dairesine yada vergi tahsil etme konusunda yetkilendirilmiş bankalara ödenebilir.

92. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar nelerdir?

Beyan edilmesi gereken gayrimenkul sermaye iradı veya diğer gelirlerin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda;

1. Beyan edilmemiş ve ödenmemiş olan vergi aslı,
2. Normal vade tarihinden ceza ihbarnamesinin tebliğ tarihine kadar gecikme zammı oranında hesaplanacak gecikme faizi,
3. Vergi aslının bir katı tutarında vergi ziyai cezası,

tahsil edilecektir.

Konut kirası elde edenlerin bu gelirlerini beyan etmediğinin veya eksik beyan ettiğinin tespit edilmesi durumunda, istisnadan da (2010 yılı gelirleri için 2.600 TL) yararlanması mümkün değildir.

93. Beyanname verilmediği yada gelirin eksik beyan edildiği gerekçesiyle yapılan cezalı tarhiyatlar hakkında mükelleflerin müracaat yolları nelerdir?

Kira gelirini hiç beyan etmediği yada noksan beyan ettiği iddiasıyla hakkında cezalı tarhiyat yapılan mükelleflerin başvurabilecekleri yollar üç grupta toplanabilir.

- a. Ortaya çıkan ilave vergi ve ceza ile hesaplanan gecikme faizinin ödenmesi (ödeme, ihbarnamenin tebliğinden itibaren 1 ay içinde yapılmalıdır),
- b. Uzlaşma talep edilmesi (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliğinden itibaren 30 gündür),
- c. Yargıya başvurulması (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliği tarihinden itibaren 30 gündür).

94. Zamanaşımı nedir?

Zamanaşımı Kanun'da, süre geçmesi dolayısıyla vergi alacağının kalkması olarak tanımlanmıştır. Verginin ilgili olduğu yılı takip eden yılın başından başlayarak 5 yıl içerisinde hesaplanarak mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğramaktadır.

Örneğin 2010 yılında elde edilmiş olmakla beraber 2011 yılı Mart ayında beyannameye dahil edilmesi gereken bir gelirin beyan edilmediğinin vergi dairesince tespit edilmesi durumunda, bu gelir üzerinden ödenmesi gereken verginin vergi dairesi tarafından 31 Aralık 2015 tarihine kadar tarh edilerek, mükellefe tebliğ edilmiş olması gerekmektedir.

Bu nedenle mükellefler zamanaşımı süresi içinde yani geliri elde ettikleri tarihi izleyen yılbaşından itibaren beş yıl süre ile vergi incelemesine maruz kalabilirler.

95. Dar mükellef gerçek kişilerce elde edilen kira gelirleri nasıl vergilendirilir?

Dar mükellef gerçek kişilere ait gayrimenkullerin işyeri olarak kiralanması karşılığında alınan bedeller, üzerinden stopaj yapılmış olması şartıyla, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Bu kişilerin sahibi oldukları konutlardan elde ettikleri kira gelirleri ise 2010 yılı için 2.600 TL olarak uygulanan istisna tutarını aşmadığı sürece beyan edilmeyecektir. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekmektedir.

96. Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarının Türkiye'de bulunan gayrimenkullerinden elde ettikleri kira gelirleri için özel bir uygulama var mı?

Yurtdışında çalışan Türk vatandaşları, vergi uygulamaları bakımından dar mükellef olarak kabul edilmektedirler. Bu kişiler Türkiye'de bulunan gayrimenkullerini işyeri olarak kiraya vermişlerse, elde ettikleri ve üzerinden gelir vergisi stopajı yapılmış kira gelirlerini tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu kişilerin, konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden sağladıkları kira gelirleri toplamının 2.600 TL'den daha az olması halinde de beyanname vermeleri söz konusu olmayacaktır. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekmektedir.

VIII. Konut ve işyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin örnekler

97. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2010 yılında elde edilen kira gelirin 2.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu tutardan daha az bir kira geliri elde edildiği durumda beyanname verilmez. Ticari, zirai veya serbest meslek kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar bu istisnadan yararlanamazlar.

2010 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda, gayrisafi hasıllardan önce istisna tutarı (2.600 TL) düşülmekte, daha sonra da kişi götürü gider usulünü seçmiş ise kalan kısmın % 25'i gider olarak indirim konusu yapılmaktadır. Kişinin, gerçek gider usulünü seçmiş olması halinde ise istisnadan sonra kalan kısımdan, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasıllara isabet

eden giderler düşülebilmektedir. (Bu konuya ilişkin örnekli açıklamalar 42 ve 49. soruların cevaplarında yer almaktadır.)

Bu şekilde hesaplanan vergi matrahına, 2010 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisine ulaşılmaktadır.

2011 yılında elde edilen konut kira gelirleri için istisna tutarı 2.800 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örneğin, sahibi olduğu konuttan, 2010 yılında (1.600 x 12 =) 19.200 TL kira geliri elde eden (A)'nın, indirimi kabul edilen türden giderleri toplamı 9.000 TL'dir. Kişinin, gerçek veya götürü gider usulünü seçmiş olması halinde vergi matrahları ile ödenecek gelir vergisi tutarları aşağıda gösterilmiştir.

Gerçek gider usulü

Gayrisafi hasıllar	19.200,00
İstisna tutar (-)	2.600,00
Kalan tutar (19.200 - 2.600)	16.600,00
İndirilebilecek giderler [(16.600 / 19.200) x 9.000] (-)	7.781,25
Gelir vergisi matrahı (16.600 - 7.781,25)	8.818,75
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	1.323,75
8.800 TL için 1.320 TL (8.818,75 - 8.800) x % 20 = 3,75 TL	

Götürü gider usulü

Gayrisafi hasıllar	19.200,00
İstisna tutar (-)	2.600,00
Kalan tutar (19.200 - 2.600)	16.600,00
İndirilebilecek giderler (16.600 x % 25) (-)	4.150,00
Gelir vergisi matrahı (16.600 - 4.150)	12.450,00
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	2.050,00
8.800 TL için 1.320 TL (12.450 - 8.800) x % 20 = 730 TL	

98. İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için her yıl için belirlenen "beyan sınırı" söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. Buna göre belirtilen gelirlere uygulanacak beyan sınırı 2010 yılı için 22.000 TL olmaktadır.

2010 yılında; Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı 22.000 TL'nin altında ise bu gelirlerin beyan edilmesine gerek yoktur. Bu tutarın aşılması durumunda ise konut kira gelirlerinde olduğu gibi geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

Ancak işyeri kira gelirlerinde herhangi bir istisna uygulaması söz konusu olmadığından, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, giderin tamamının indirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Yukarıdaki şekilde hesaplanan ve beyan sınırını aşan gelirin, beyan edilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilir.

2011 yılında elde edilen söz konusu gelirler için beyan sınırı 23.000 TL olarak dikkate alınacaktır.

Örnek

Gerçek kişi (B) bir alışveriş merkezindeki dükkanını anonim şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı aylık net 5.000 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı şirket tarafından söz konusu net kira tutarı mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Kiraların ödendiği aylarda ayrıca bu kira tutarları % 20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden hesaplanan tevkifatlar kiracı tarafından vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Gerçek kişi (B) tarafından söz konusu dükkan 2009 yılında alınmış ve 2009 yılı safi irat hesaplanması sırasında "götürü gider" yöntemi kullanılmıştır.

Brütleştirme

Net ödenen tutarın brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır.

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

$$\text{Yıllık brüt kira} = \frac{12 \times 5.000}{(1 - 0,20)} = \frac{60.000}{0,80} = 75.000 \text{ TL}$$

Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Gerçek kişi (B) tarafından 2010 yılında elde edilen 75.000 TL'lik brüt işyeri kirası, 2010 yılı için belirlenen 22.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir. Beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı şirket tarafından yıl içerisinde kesilen (75.000 x % 20 =) 15.000 TL tutarındaki vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir. Ayrıca 2009 yılında götürü gider yöntemi kullanılmış olduğundan, 2010 yılı vergi hesabında da götürü gider yönteminin kullanılması gerekmektedir.

Gayrisafi hasılat	75.000,00
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	75.000,00
İndirilebilecek giderler (75.000 x % 25) (-)	18.750,00
Gelir vergisi matrahı (75.000 - 18.750)	56.250,00
Hesaplanan gelir vergisi	
50.000 TL için 11.520 TL	
(56.250 - 50.000) x % 35 = 2.187,50 TL	13.707,50
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (-)	15.000,00
Ödenecek gelir vergisi (13.707,50 - 15.000)	0,00
İade alınacak gelir vergisi (15.000 - 13.707,50)	1.292,50

99. Hem konut hem de işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan gelirler nasıl beyan edilir?

► Hem konuttan hem de işyerinden sağlanan kira gelirlerinin bulunması durumunda, 2.600 TL'yi aşan konut kira geliri için beyanname verilecektir. 2.600 TL'lik istisna tutarı aşan konut kira geliri ile brüt işyeri kira gelirinin toplamı, 22.000 TL'lik beyan sınırını aşarsa, bu beyannameye işyeri kira geliri de dahil edilecektir.

► Konuttan elde edilen kira gelirinin 2.600 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen brüt kira geliri 22.000 TL ile karşılaştırılacaktır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edilmesi durumunda işyeri kira geliri de beyan edilmeyecektir.

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 gelir vergisi hesaplanacaktır. İşyeri kira gelirlerinin beyanı sırasında beyanname üzerinde hesaplanan vergiden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

Örnek

Gerçek kişi (C)'nin 2010 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. Götürü gider yöntemi tercih edilmiştir.

Gelir türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	12.000	---	12.000
İşyeri kira geliri	18.000	3.600	14.400
Toplam	30.000	3.600	26.400

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira geliri	12.000
İstisna tutar (-)	2.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	9.400
Brüt işyeri kira geliri (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	27.400

Buna göre;

- Konut kira geliri 2010 yılı için geçerli olan 2.600 TL'lik istisna tutarını aştığından, aşan kısmın beyan edilmesi gerekmektedir.
- Tek başına işyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, 2010 yılı için 22.000 TL olarak belirlenmiş olan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak işyeri kira gelirinin beyannameye dahil 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 (9.400 + 18.000 =) 27.400 TL, 2010 yılı için belirlenen 22.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, işyeri kira geliri de dahil edilecektir.

Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira geliri	12.000
İstisna tutar (-)	2.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (12.000 - 2.600)	9.400
Brüt işyeri kira geliri	18.000
Toplam GMSİ (9.400 + 18.000)	27.400
Götürü gider (27.400 x % 25) (-)	6.850
Gelir vergisi matrahı (27.400 - 6.850)	20.550
Hesaplanan gelir vergisi 8.800 TL için 1.320 TL (20.550 - 8.800) x % 20 = 2.350 TL	3.670
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	3.600
Ödenecek gelir vergisi (3.670 - 3.600)	70

100. Kira geliri yanında beyana tabi menkul sermaye iradı elde edilmesi halinde vergileme nasıl yapılır?

Yukarıda da açıkladığımız "beyan sınırı" Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı için geçerlidir. Başka bir anlatımla 2010 yılı için 22.000 TL olarak uygulanan beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan gayrimenkul sermaye iratlarının yanında, beyana tabi menkul sermaye iratlarının da dahil edilmesi gerekmektedir.

Örnek

Bay (D) 2009 yılı başında satın aldığı gayrimenkulü aynı yıl işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiş, 2009 yılında elde ettiği kira gelirini beyan ederken "götürü gider" yöntemini kullanmıştır. 2010 yılı için söz konusu işyerinin kirası aylık brüt 1.500 TL olarak belirlenmiş olup, işyerinin vergi değeri ise 320.000 TL'dir. Kiracı tarafından her ay kira üzerinden 300 TL tevkifat yapılmış ve Bay (D)'ye aylık net 1.200 TL kira ödenmiştir.

Bay (D) ayrıca 1 Ocak 2006 tarihinden önce ihraç edilmiş olan Devlet tahvilinden 2010 yılında 150.000 TL kupon faiz geliri elde etmiştir. Bu tahvil 2006 yılından önce ihraç edilmiş olduğundan işleme aracılık eden banka tarafından stopaj yapılmamıştır.

Mükellefler tarafından gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülemezdir. Bay (D) 2009 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2010 yılında, gerçek gider usulüne göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır.

Emsal kira bedeli kontrolü

Beyan edilen yıllık kira bedelinin, kiraya verilen gayrimenkulün vergi değerinin % 5'inden az olmaması gerekmektedir.

Emsal kira bedeli (320.000 x % 5)	16.000 TL
Yıllık brüt kira bedeli (1.500 x 12)	18.000 TL

Elde edilen yıllık kira bedeli (18.000 TL) emsal kira bedeli olan 16.000 TL'den fazla olduğundan, mükellef (D) tarafından emsal kira bedeli değil, tahsil edilen yıllık kira bedeli beyan edilecektir.

Beyan edilecek menkul sermaye iradının tespiti

01.01.2006 tarihinden önce ihraç edilmiş olan Hazine bonusu ve Devlet tahvillerinden elde edilen faiz gelirleri (MSİ) stopaja tabi olmakla beraber, stopajın oranı % 0 olarak belirlenmiştir. Bu menkul kıymetlerin Türk lirası cinsinden ihraç edilmiş olanlarından elde edilen faiz gelirlerine enflasyon indirimi uygulanabilmektedir.

Enflasyon indirimi sonrası kalan tutarın, tevkif suretiyle vergilendirilmiş diğer menkul ve gayrimenkul sermaye iratları

ile birlikte toplamının 22.000 TL'lik beyan sınırını aşması durumunda beyan edilmesi gerekmektedir. 2010 yılı gelirleri için enflasyon indirim oranı % 93,4 olarak açıklanmıştır.

Devlet tahvili faiz geliri (01.01.2006 öncesi ihraç)	150.000
Enflasyon indirimi (150.000 x % 93,4) (-)	140.100
Enflasyon indirimi sonrası MSİ (150.000 - 140.100) (1)	9.900

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Enflasyon indirimi sonrası DT faiz geliri (MSİ) (1)	9.900
Yıllık brüt işyeri kira geliri (GMSİ) (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	27.900

Tek tek bakıldığında, brüt işyeri kira gelirinin de, 01.01.2006 tarihinden önce ihraç edilen Devlet tahvilinden elde edilen faiz gelirinin enflasyon indirimi sonrası kalan tutarının da, 22.000 TL'lik beyan sınırının altında olduğu görülmektedir. Ancak bu gelirlerin beyannameye dahil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, yukarıdaki şekilde hesaplanan toplam tutarın (27.900 TL) dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 27.900 TL, 2010 yılı için belirlenen 22.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu iki gelirin de beyannameye dahil edilmesi gerekmektedir.

Beyan edilecek gelir ve ödenecek vergi hesabı

Yıllık brüt işyeri kira geliri (GMSİ)	18.000
Götürü gider (18.000 x % 25) (-)	4.500
Beyana tabi GMSİ (18.000 - 4.500)	13.500
Enflasyon indirimi sonrası DT faiz geliri (MSİ)	9.900
Gelir vergisi matrahı (13.500 + 9.900)	23.400
Hesaplanan gelir vergisi 22.000 TL için 3.960 TL (23.400 - 22.000) x % 27 = 378 TL	4.338
Yıl içerisinde tevkif yoluyla ödenen vergiler (300 x 12) (-)	3.600
Ödenecek gelir vergisi (4.338 - 3.600)	738



Ernst & Young

Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Ernst & Young Hakkında

Ernst & Young, denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Dünya genelinde toplam 141.000 çalışmamız, ortak değerlerimizi ve kaliteyi ön planda tutan kararlı tutumumuzu hep birlikte paylaşmaktadır.

Daha fazla bilgi için, lütfen www.ey.com/tr adresini ziyaret ediniz.

Ernst & Young, her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip Ernst & Young Global Limited'e üye firmalardan oluşan global bir organizasyon olup tüm hizmetlerini bu üye firmalar tarafından sunmaktadır.

Ernst & Young'ın sunduğu vergi hizmetleri

İşleriniz gerçek potansiyellerine güçlü temeller üzerinde yapılandırılarak ve sürdürülebilir bir şekilde geliştirilerek ulaşabilir. Ernst & Young olarak vergi yükümlülüklerinizi sorumlu ve zamanında yerine getirmenizin önemli bir fark ortaya çıkaracağını düşünüyoruz. Bu nedenle 135'ten fazla ülkedeki 25,000 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. Ernst & Young'ın farkı buradadır.

www.ey.com/tr
www.vergidegundem.com

© Ernst & Young 2011
Tüm Hakları Saklıdır.

"100 Soruda 2010 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi" konulu çalışmamız gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve 31 Ocak 2011 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak Ernst & Young uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı Ernst & Young ve/veya Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Vergi mevzuatımızın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.