GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TÜRKİYE'DE YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR (DAR MÜKELLEFLER) İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ

www.gib.gov.tr

Ücretsizdir

Ayrıntılı Bilgi İçin;

VİMER 189 VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

www.gib.gov.tr

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

2021 Yılına Ait
Beyannamenizi
1-31 Mart 2022
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Şubat / 2022
Yayın No: 423

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....4
1. KİRA GELİRİ.....5
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR.....5
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ.....6
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....6
3.2. Kira Bedelinin Ayni Olarak Tahsil Edilmesi.....7
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması.....7
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI.....8
5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI.....9
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER.....11
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler.....12
6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması.....14
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....14
7. ZARAR DOĞMASI HALİ.....15
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ.....16
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI.....17
10. YILLIK BEYANNAMEYE DÂHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....17
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri.....18
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....19
10.3. Bağış ve Yardımlar.....19
10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....19
10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....20
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....21
10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar.....21
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ.....22
12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ.....23
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....24
14. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ.....25
15. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ.....26
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....28

GİRİŞ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre, gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir vergisine tabi gelir unsurları; ticari kazanç, zirai kazanç, ücret, serbest meslek kazancı, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşmaktadır.

Dar mükellefler, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yani ikametgâhı bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye'de altı aydan fazla oturmayan gerçek kişilerdir. Dar mükellefler, sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilir, yabancı ülkelerde elde ettikleri kazanç ve iratlarını Türkiye'de beyan etmezler.

Diğer taraftan, çalışma veya oturma izni alarak yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları da dar mükellef kapsamında değerlendirilmektedir. 210 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde yapılan açıklamalara göre, kamu kurumlarına veya merkezi Türkiye'de bulunan özel teşebbüslere bağlı olarak işleri sebebiyle yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları hariç olmak üzere, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları bakımından dar mükellef esasında vergilendirilmektedir.

Bu Rehberde, 2021 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlerin vergilendirilmesine yönelik olarak; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna edilecek mesken kira tutarı, iş yeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları yönünden kira gelirlerinin vergilendirilmesi, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması, ödeme kanallarına yönelik açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

Ayrıca, kira gelirine ilişkin beyannamenin önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulduğu 7/24 hizmet sunan Hazır Beyan Sistemi üzerinden hızlı, kolay ve güvenli bir şekilde beyannamenin nasıl verileceği konularında açıklamalar yapılmıştır.

1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmekte olup, bu gelirler belirli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Kira gelirine konu mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef kabul edilecektir.

2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesine göre, kira gelirine konu mal ve haklar şöyledir:

- Arazi, bina, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile 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 gibi haklar,
- Telif hakları,

- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,

- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya ayni olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

- Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen yılın hasılatı sayılır.

Örneğin; 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2021 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirler 2021 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

- Gelecek yıllara ait olup, peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır.

Örneğin; 2021, 2022 ve 2023 yılları kira gelirleri topluca 2021 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılın geliri sayılacaktır.

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak kira gelirinde gayrisafi hasılat belirlenir.

3.2. Kira Bedelinin Ayni Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın ayni (mal, eşya vb.) olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması

İş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine yönelik olarak yayımlanan 268 ve 298 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'ne göre;

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde; haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,

- İş yerlerinde, miktar sınırlaması olmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların,

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmeleri ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerle bu ödemeleri tevsik etmeleri zorunluluğu bulunmaktadır.

Banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri 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 düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge olarak kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da bu kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, (Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355'inci maddesinin o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezası miktarından az olmamak üzere), her bir işlem için bu işleme konu tutarın %5'idir.

4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, “emsal kira bedeli” esas alınır. Buna göre;

- Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,
- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması,

hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir.

Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin %5’idir.

Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin %10’udur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu’nun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10’udur.

Örnek: Mükellef (A), 2021 yılında emlak vergisi değeri 900.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin emsal kira bedeli üzerinden kira geliri hesaplaması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: 900.000 X %5 = 45.000 TL olacaktır. Bu tutar, mükellef tarafından beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,

- Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), füru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örnek olarak, mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.),

- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,

- Genel bütçeye dâhil daireler ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın **2021 yılı için 7.000 TL**'si (2022 yılı için istisna tutarı 9.500 TL) gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Mükellef (B), 2021 yılında meskenini aylık 550 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 6.600 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat, mesken istisna tutarı olan 7.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2021 yılı için belirlenen 7.000 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde, yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

Mesken istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. 2021 yılında 7.000 TL'nin altında mesken kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İş yeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Gayrimenkul sermaye iratlarında;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- 7.000 TL'nin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103'üncü maddesinde yer alan üçüncü gelir diliminin ücretler için geçerli olan 2021 yılı için 190.000 TL'lik tutarı aşanlar,

7.000 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Örnek: Mükellef (C), 2021 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 26.400 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 66.000 TL iş yeri kira geliri ve 132.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Mükellef (C)'nin elde etiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2021 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 190.000 TL'yi aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamı olan (26.400 + 66.000 + 132.000) 224.400 TL'nin 2021 yılı için belirlenen 190.000 TL tutarını aşması nedeniyle, 26.400 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 7.000 TL'lik istisnadan faydalanılması mümkün olmayacaktır.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2021 yılı için 7.000 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna, konut kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç)

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için

yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasılattan aşağıdaki giderler indirilebilir:

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2017 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

İktisap bedelinin %5'i tutarındaki indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacak olup birden fazla gayrimenkulden kira geliri elde edilmesi halinde, diğer gayrimenkuller için bu indirimden yararlanılamayacaktır. Ayrıca iş yeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller %5'lik gider indiriminden yararlanamayacaktır.

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2021 takvim yılı için 1.500 TL'yi aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,

- Kira ile tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),

  Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dâhil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili bulundukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasılattan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasılata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

$$\textbf{İndirilebilecek Gider} = \frac{\textbf{Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat*}}{\textbf{Toplam Hasılat}}$$

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Mesken Kira Geliri İstisnası

Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2021 yılında kiraya vermiş olup, 66.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 16.500 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 16.500 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılata isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 66.000 – 7.000
= 59.000 TL

İndirilebilecek Gider = (16.500 X 59.000) / 66.000
= 14.750 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 14.750 TL olacaktır.

6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Kira geliri elde edip de mesken istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.

Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini kullanamazlar. Örneğin, iş yeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden de gelir elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, hasılatlarının %15'i oranındaki tutarı götürü gider olarak indirebileceklerdir. Götürü gider oranı, 01.01.2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılatın %15'i olarak belirlenmiştir.

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından doğan zararlar (Gelir Vergisi Kanunu'nun 80'inci maddesinde yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayrisafi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise **beş yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Bu durumun iki istisnası vardır:

- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda gayrimenkul sermaye iradı yönünden bir zarar doğar ise bu zarar gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılamayacaktır.

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasılattan, indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

Buna göre, söz konusu hallerde oluşacak gider fazlalığının gayrimenkul sermaye iradı yönünden zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi, kurum ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

30.07.2020 tarih ve 2813 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 31.07.2020 - 31.12.2020 tarihleri arasında nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanunu uyarınca uygulanmakta olan tevkifat oranı %10 olarak belirlenmiş ve daha sonra yayımlanan muhtelif Cumhurbaşkanı Kararlarıyla da geçici süreliğine belirlenen söz konusu tevkifat oranının yürürlük suresi 30.09.2021 tarihine kadar (bu tarih dâhil) uzatılmıştır. Böylece; 31.07.2020 - 30.09.2021 tarihleri arasında yapılan kira ödemeleri için tevkifat oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır.

Kiracı, kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellef ise;
vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından,
kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapmayacaktır.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de iş yeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı iş yeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

Dar mükellefler, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname vermezler. Diğer gelirler için yıllık beyanname vermeleri halinde de tevkifata tabi tutulan bu gelirlerini beyannameye dâhil etmezler.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2021 yılı için 7.000 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanması sonucu, tevkif suretiyle vergilendirilmemiş kira gelirleri elde edenler,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Diğer bir ifade ile tevkifata ve istisnaya konu olmayan gayrimenkul sermaye iratlarının tutarına bakılmaksızın beyan edilmesi gerekmektedir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için **kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri** gerekmektedir.

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyannamesi veli, vasi veya kayyum tarafından imzalanacaktır.

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

10. YILLIK BEYANNAMEYE DÂHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının

tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

Buna göre, indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri

Yıllık gelir vergisi beyannamesinde, hayat/şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile

- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden,

oluşmaktadır.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. (2021 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 42.930 TL'dir.).

Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının indirim konusu yapılması mümkün değildir.

10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Aşağıda belirtilen şekilde yapılan eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

- Eğitim ve sağlık harcamaları Türkiye'de yapılmalıdır.
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmelidir.
- Söz konusu harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olmalıdır.

"Küçük çocuk" tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dâhil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir.

10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

Gelir vergisi mükellefleri; genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki illerde zikredilen kurum/kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının 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 nakdi ve ayni bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.

c) Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.

d) Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

e) İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'uncu maddesinin sekizinci bendine göre yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
- Profesyonel spor dalları için %50'si,

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Diğer Kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar şöyledir:

- 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanun'a göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,

- 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,

- 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,

- 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun'a göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,

- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre yapılan bağış ve yardımlar.

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ

Dar mükelleflerin, **2021** dönemine ait beyana tabi kira gelirleri için **1-31 Mart 2022** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında,
- Türkiye'de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye'de oturduğu yerin vergi dairesine, Türkiye'de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine kâğıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

verilebilir.

Hazır Beyan Sisteminde, kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır. Kâğıt ortamında hazırlanan beyanname; kayıtsız (adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi, Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.

12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Beyana tabi gelirleri sadece **gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri)**, ücret, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat gelirlerini **ayrı veya birlikte** elde eden mükellefler; bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini Başkanlığımız tarafından önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunduğu kullanımı kolay ve hızlı bir sistem olan Hazır Beyan Sistemi üzerinden verebilirler.

Bu sistemden sadece kira, menkul sermaye iradı, ücret veya diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

Hazır Beyan Sistemine;

- **https://hazirbeyan.gib.gov.tr** adresinden (Kullanıcı girişi veya e-Devlet Yöntemi ile giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile giriş),
- İnteraktif Vergi Dairesinden,
- İnternet Vergi Dairesinden,

giriş yapılabilir.

T.C. kimlik numarası, MERNİS sisteminde kaydı ve kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayan dar mükellefler, Türkiye'de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye'de oturduğu yerin vergi dairesine;

Türkiye'de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine açtıracakları mükellefiyet kaydı sonrası Hazır Beyan Sistemini kullanabilirler.

Buna göre, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2021 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır

Gelir vergisine tabi gelirler;	
24.000 TL'ye kadar	**%15**
53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası	**%20**
130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL (ücret gelirlerinde 190.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL), **fazlası**	**%27**
650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'nin 190.000 TL'si için 46.390 TL), **fazlası**	**%35**
650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL (ücret gelirlerinde 650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 207.390 TL), **fazlası**	**%40**
oranında vergilendirilir.	

2022 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak vergi tarifesi, 317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

14. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2021 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, **2022** yılının **Mart ve Temmuz** aylarında **iki eşit taksit** olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2022**,
- İkinci taksiti ise **1 Ağustos 2022** (31 Temmuz 2022 resmi tatile rastladığından),

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Ödemeler;

- Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet sitesi (İnteraktif Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) üzerinden;
  - Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
  - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
  - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile
- Anlaşmalı bankaların;
  - Şubelerinden,
  - Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT işyerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini, www.gib.gov.tr adresindeki "Hesaplamalar" bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz. (ivd.gib.gov.tr → Hesaplamalar → Gelir Vergisi Hesaplama)

15. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ

Gayrimenkul kira gelirleri, Türkiye'nin akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6'ncı ve "Gayrimaddi Hak Bedelleri" başlıklı 12'nci maddelerinde ele alınmaktadır.

Anlaşmaların 6'ncı maddesi, esas olarak taşınmaz varlıkların ve bunlara bağlı hakların kiralanmasından elde edilen gelirlere ilişkin olup, gayrimenkulün bulunduğu devletin bu tür gelirleri vergileme hakkı bulunmaktadır. Buna göre, Anlaşmaya taraf olan diğer devletin mukimlerince Türkiye'de bulunan gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme, Türkiye'de iç mevzuatın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu anlaşmalarda iç mevzuatı sınırlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Örneğin, Almanya'da ikamet eden Mükellef (E)'nin Bodrum'da sahip olduğu konutu kiraya vermesi karşılığında elde edeceği gelir Türkiye'de, iç mevzuatımızın öngördüğü esaslar çerçevesinde vergilendirilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12'nci maddesinde tanımı yapılan gayri maddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla dar mükellefler tarafından elde edilen gelirler üzerinde ise Türkiye'nin sınırlı oranda vergileme hakkı bulunmaktadır.

Söz konusu gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatına ilişkin oran Anlaşmalarda ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmekte olup, Anlaşmaların 12'nci maddesinde öngörülen tevkifat oranı ile iç mevzuatımızdaki oranın birbirinden farklı olması durumunda, vergi tevkifatının düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Örneğin, Hollanda'da ikamet eden yapımcı Mükellef (F), devir aldığı müzik albümünün kullanım hakkını telif kazancı elde etme niyetiyle Türkiye'de yerleşik bir müzik yapım şirketine kiraya vermiştir. Türkiye'deki müzik yapım şirketinin, yapımcı Mükellef (F)'ye telif hakkı karşılığında yapacağı ödemeler, Türkiye-Hollanda Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması'nın gayri maddi hak bedellerine ilişkin 12'nci maddesinin 2'nci fıkrası kapsamında %10 vergi tevkifatına tabi tutulacaktır.

Yine Hollanda'da ikamet eden karikatürist Mükellef (G)'nin başkasından satın aldığı karikatürlerin kullanım hakkını Türkiye'deki bir mizah dergisine kiraya vermesi karşılığında söz konusu dergi tarafından Mükellef (G)'ye yapılacak ödemeler üzerinden 12'nci madde uyarınca %10 vergi kesintisi yapılacaktır.

Ancak, Anlaşmaya taraf diğer ülkede mukim olanların Türkiye'de 12'nci madde kapsamında elde edecekleri gelirlerin söz konusu madde çerçevesinde vergiye tabi tutulabilmesi için, kendi ülkelerinin yetkili makamlarından mukimlik belgesi almaları ve bu belgenin aslı ile noterce veya bu ülkelerdeki Türk konsolosluklarınca tasdik edilecek Türkçe tercümesinin bir örneğini ilgili vergi dairesine veya kendilerine yapılan ödeme üzerinden tevkifat yapılması gerektiği durumda vergi sorumlularına ibraz etmeleri gerekmektedir. Vergi sorumluları teslim aldıkları mukimlik belgelerini gerektiğinde yetkili makamlara ibraz etmek üzere muhafaza edeceklerdir.

Mukimlik belgesinin ibraz edilememesi durumunda ise ilgili Anlaşma hükümleri yerine iç mevzuat hükümlerimiz uygulanacaktır.

Diğer taraftan, dar mükelleflerin Türkiye'de elde ettikleri gelirler dolayısıyla ödeyecekleri vergiler, söz konusu mükelleflerin mukim oldukları ülkelerle yapılan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları çerçevesinde mukim oldukları ülkelerde mahsup edilecek ya da bu gelirler istisna kapsamında değerlendirilecektir.

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Almanya'da ikamet eden Mükellef (A), Ankara'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2021 yılına ait 17.000 Avro kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 10,50 TL olduğu kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (17.000 € X 10,50 TL)	178.500 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	178.500 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	7.000 TL
Kalan (178.500 TL – 7.000 TL)	171.500 TL
Giderler (Götürü) (171.500 TL X %15)	25.725 TL
Safi İrat (171.500 TL – 25.725 TL)	145.775 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	145.775 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	35.711,25 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	35.711,25 TL
Damga Vergisi	132,30 TL

Örnek 2: Polonya'da ikamet eden Mükellef (B), Antalya'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2021 yılına ait 20.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 6.600 Dolar'dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kurunun 8,90 TL olduğu kabul edilmiştir.

Toplam Hasılat = 20.000 $ X 8,90 TL = 178.000 TL
Toplam Gider = 6.600 $ X 8,90 TL = 58.740 TL

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılata isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için vergiye tabi hasılata isabet eden gider kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılata isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat*}}{\text{Toplam Hasılat}}$$

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat–Mesken Kira Geliri İstisnası

= 178.000 TL – 7.000 TL

= 171.000 TL

$$\text{Vergiye Tabi Hasılata İsabet Eden Gider (İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)} = \frac{\text{58.740 TL X 171.000 TL}}{\text{178.000 TL}}$$

= 56.430 TL

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (20.000 $ X 8,90 TL)	178.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	178.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	7.000 TL
Kalan (178.000 TL – 7.000 TL)	171.000 TL
Giderler (Gerçek)	56.430 TL
Safi İrat (171.000 – 56.430)	114.570 TL
Vergiye Tabi Gelir	114.570 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	26.023,90 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	26.023,90 TL
Damga Vergisi	132,30 TL

Örnek 3: Türkiye'de ikametgâhı olmayıp, Fransa'da ikamet eden Mükellef (C), Bodrum'da bulunan iş yerini kiraya vermiş ve 2021 yılına ait brüt 20.625 Avro kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 27.562,50 TL tevkifat (Net aylık kira tutarı: 1.500 € varsayılarak hesaplanmıştır.) yapılmıştır.

Gelirin tahsil edildiği ve kesintinin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 10,50 TL olduğu kabul edilmiştir.

İş Yeri Kira Geliri (Brüt) = 20.625 € X 10,50 TL = 216.562,50 TL

Tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan iş yeri kira gelirleri için tutarı ne olursa olsun yıllık beyanname verilmeyecektir.

Örnek 4: Roma'da ikamet eden Mükellef (D), 2021 yılında konut olarak kiraya verdiği Ankara'da bulunan dairesinden 5.000 Avro ve iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden brüt 10.312,50 Avro kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 13.781,25 TL tevkifat (Net aylık kira tutarı: 750 € varsayılarak hesaplanmıştır.) yapılmıştır. Mükellef (D), Türkiye'de bulunan 12 yaşındaki çocuğunun eğitimi için bir özel okula fatura karşılığında KDV dâhil 60.000 TL ödeme ve Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyasına makbuz karşılığı 20.000 TL nakit bağış yapmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Gelirin tahsil edildiği ve kesintinin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 10,50 TL olduğu kabul edilmiştir.

İş Yeri Kira Geliri (Brüt) = 10.312,50 € X 10,50 TL = 108.281,25 TL

Tevkif suretiyle vergilendirilen iş yeri kira geliri tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Eğitim ve sağlık harcamaları; harcamanın Türkiye'de yapılması, gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına

ilişkin olması ve beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir. Bu nedenle; 60.000 TL'lik eğitim harcaması yapılmasına rağmen, beyan edilen gelirin %10'u olan (38.675 X 10/100) 3.867,50 TL indirim konusu yapılabilecektir. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyasına makbuz karşılığı yapılan bağışın ise tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (5.000 € X 10,50 TL)	52.500 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	52.500 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	7.000 TL
Kalan (52.500 TL – 7.000 TL)	45.500 TL
Giderler (Götürü) (45.500 TL X %15)	6.825 TL
Safi İrat (45.500 TL – 6.825 TL)	38.675 TL
Bağış ve Yardımlar (Tamamı)	20.000 TL
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (Beyan Edilen Gelirin %10'u)	3.867,50 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı [38.675 – (20.000 + 3.867,50)]	14.807,50 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.221,13 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.221,13 TL
Damga Vergisi	132,30 TL

Örnek 5: Madrid'de ikamet eden Mükellef (E), Malatya'da bulunan iş yerini 2021 yılında kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 11.880 TL iş yeri kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Dar mükelleflerin, kazançları basit usulde tespit olunan mükelleflerden elde ettiği vergi kesintisi ve istisna uygulamasına konu olmayan iş yeri kira gelirlerinin tamamı, tutarına bakılmaksızın beyan edilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş Yeri)	11.880 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	11.880 TL
Giderler (Götürü) (11.880 X %15)	1.782 TL
Safi İrat (11.880 – 1.782)	10.098 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	10.098 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.514,70 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	1.514,70 TL
Damga Vergisi	132,30 TL

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

2021 Yılına Ait
Beyannamenizi
1-31 Mart 2022
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.

Sorularınız İçin;

VİMER 189
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

Beyannameleriniz İçin;

HAZIR BEYAN

hazirbeyan.gib.gov.tr

HAZIR BEYAN

Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile
Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

gibsosyalmedya

www.gib.gov.tr