



Kiralık
İsyeri



KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN VERGİ REHBERİ

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

ŞUBAT/2021

Yayın No: 371

Ayrıntılı Bilgi İçin;



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.

**2020 Yılına Ait Beyannamenizi
1-31 Mart 2021
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.**

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Şubat/2021
Yayın No: 371

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	4
1. KİRA GELİRİ	4
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	4
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	5
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	5
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi.....	6
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması.....	6
3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar.....	7
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	7
5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	8
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	11
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler.....	11
6.1.1. Gerçek gider yönteminde istisnadan yararlanılması halinde indirilecek giderin hesaplanması.....	13
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	14
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	14
8. İŞ YERİ KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	15
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	16
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER	17
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri.....	17
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	18
10.3. Bağış ve Yardımlar.....	19
10.3.1. Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar ..	19
10.3.2. Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar.....	19
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....	20
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi.....	21
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar.....	22
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ	23
12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ	24
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	25
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ	25
15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	26
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	27

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.

Bu Rehberde, 2020 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, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması, ödeme kanalları ile Hazır Beyan Sistemi üzerinden beyannamenin ne şekilde verileceği konularında açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

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, zilyetleri, 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, memba 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, alametifarika, 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 aynı 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; 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2020 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirler 2020 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

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

Örneğin; 2020, 2021 ve 2022 yılları kira gelirleri topluca 2020 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 gayri safi hasılat belirlenir.

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı (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 Vasıtasıyla Yapılması

İşyeri 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.

3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişi mükelleflerin, gelir vergisine tabi gayrimenkul sermayelerle bunlardan elde edilen iratları ve bunlara müteallik giderleri, diğer kazançlarını tespit için tuttuğu hesaplarla karıştırılmadan ve onlarla birleştirilmeden, defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmesi gerekmektedir.

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), 2020 yılında emlak vergisi değeri 600.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

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

Emsal Kira Bedeli: $600.000 \times \%5 = 30.000$ 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), furu (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 dahil daireler ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar.

5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın **2020 yılı için 6.600 TL**'si (2021 yılı için istisna tutarı 7.000 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), 2020 yılında meskenini aylık 500 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat, mesken istisna tutarı olan 6.600 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2020 yılı için belirlenen 6.600 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. 2020 yılında 6.600 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 gelirin'e uygulanır. İş yeri kira gelirin'e istisna uygulanmaz.



Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

Gayrimenkul sermaye iratlarında;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- 6.600 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 gayri safi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103'üncü maddesinde yer alan üçüncü gelir diliminin ücretler için geçerli olan 2020 yılı için 180.000 TL'lik tutarı aşanlar,

6.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Örnek: Mükellef (C), 2020 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 24.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 60.000 TL iş yeri kira geliri ve 120.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2020 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 180.000 TL'yi aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamı olan (24.000 + 60.000 + 120.000) 204.000 TL'nin 2020 yılı için belirlenen 180.000 TL tutarını aşması nedeniyle, 24.000 TL'lik konut kira gelirin'e ilişkin olarak 6.600 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 (2020 yılı için) 6.600 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, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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

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

Gerçek veya götürü 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 hasıllardan 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 hasıllara uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2015 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 2020 takvim yılı için 1.400 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 tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları 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 dahil), 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 buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

6.1.1. Gerçek gider yönteminde istisnadan yararlanılması halinde indirilecek giderin hesaplanması

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

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

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

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

Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2020 yılında kiraya vermiş olup, 60.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 15.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 15.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = 60.000 - 6.600 = 53.400 \text{ TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = (15.000 \times 53.400) / 60.000 = 13.350 \text{ TL}$$

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 13.350 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 gayri safi 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 buldukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğar ise bu zarar gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılamayacaktır.

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllardan, 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 iradi yönünden zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

8. İŞ YERİ KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralama durumu, 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.

31.07.2020 tarih ve 31202 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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 belirlenmiştir (22.10.2020 tarih ve 3319 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile %10 olan tevkifat uygulaması 31.05.2021 tarihine kadar uzatılmıştır).

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

Kiracı, basit usulde vergilemeye tabi bir mükellef ise; vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

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

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2020 yılı için 6.600 TL) aşanlar,
- İş yeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2020 yılı için 49.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 49.000 TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.),
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralınmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2020 yılı için 2.600 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 2.600 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir iş yeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

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 beyanamesi 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.

Türkiye’de yerleşmiş olmayan yani ikametgahı bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan fazla oturmayan dar mükellef gerçek kişilerin kira gelirlerinin beyanına yönelik olarak hazırlanan “Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Rehberi”ne ulaşmak için tıklayınız.

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL 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 gelirlere 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 beyanname 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 (2020 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 35.316 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 dahil) 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 indirilebilecek 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 indirilebilecek 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.

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylere yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethaneler ve/veya Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

- 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 aynı 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 gelirlere indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 82'nci maddesine göre, 31.12.2022 tarihine kadar bireysel katılım yatırımcısı tam mükellef gerçek kişiler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iktisap ettikleri tam mükellef anonim şirketlere ait iştirak hisselerini en az iki tam yıl elde tutmaları şartıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu ile Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen araştırma, geliştirme ve yenilikçilik programları kapsamında projesi son beş yıl içinde desteklenmiş kurumlara iştirak sağlayan bireysel katılım yatırımcıları için bu oran %100 olarak uygulanır.



10.6. 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,
- 2457 sayılı Yüksek Öğretim 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 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

Mükelleflerin, **2020** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **1–31 Mart 2021** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir. Beyannameler;

- **Hazır Beyan Sistemi** aracılığıyla internet ortamında,
- Bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi dairesine kağıt 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. Kağıt 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.

Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilecektir.

Vefat eden mükelleflere ait - **ölüm tarihinin içinde bulunduğu takvim yılı başından ölüm tarihine kadar olan döneme tekabül eden (GMSİ + ÜCRET + DKİ + MSİ) -** kıst dönem beyannameleri (**1001 D Kodlu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi**) <https://ebeyanname.gib.gov.tr/index.html> adresindeki Beyanname Düzenleme Programı (BDP) üzerinden elektronik ortamda verilebilmektedir.

12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Hazır Beyan Sistemi üzerinden, beyana tabi gelirleri sadece **gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri)**, menkul sermaye iradı, ücret ile diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler beyannamelerini verebilirler.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da Hazır Beyan Sisteminden yararlanabilmektedir. 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.

Hazır Beyan Sistemine ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

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

giriş yapılabilir.



Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2020 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL 'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL (ücret gelirlerinde 180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL), fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL), fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ

Beyannameye gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan Gelir Vergisi Kanunu'na göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olursa aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade edilir.

Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsubu ve kalan kısmın iadesine ilişkin düzenlemeler 252 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde yer almaktadır.

429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 99 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirküleri ile vergi kanunları gereği iade hakkı doğuran işlemler nedeniyle nakden veya mahsuben talep edilecek iadelere ilişkin başvuru dilekçeleri ve bilgi girişleri, İnternet Vergi Dairesindeki "Gelir/Kurumlar Vergisi İade İşlemleri " bölümünden alınmaktadır.

Beyannamelerini elektronik ortamda vermek zorunda olan gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükelleflerinin 2015 ve izleyen vergilendirme dönemlerine yönelik iade talepleri “Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi (GEKSİS)” kullanılmak suretiyle yapılmaktadır. 2015 vergilendirme dönemi öncesi gerçekleşen iade hakkı doğuran işlemlere yönelik iade taleplerinde ise eski uygulama geçerli olacaktır.

Kazançları ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olup 0012 kodundan (Hazır Beyan Sistemi) beyanname veren mükellefler isterlerse GEKSİS girişi yaparak standart 1A-Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talep Dilekçesi verip iade talebinde bulunabilirler. Beyannamelerini elektronik ortamda gönderme zorunluluğu olmayan bu mükellefler iadelerini kağıt ortamında vergi dairesine dilekçe vererek de talep edebilirler.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi’nde iadeye esas alınacak GEKSİS Kontrol Raporu’nun oluşabilmesi için iade talep eden mükellefler tarafından “Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi (GEKSİS)” yapılmalı ve standart iade talep dilekçesi verilmelidir. İade talepleri, İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılmak suretiyle mükellefler veya mükelleflerce yetkilendirilecek serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir veya yeminli mali müşavir vasıtası ile elektronik ortamda gönderilebilir.

Ayrıntılı açıklamaların yer aldığı Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi Kılavuzu ve Sık Sorulan Sorulara https://intvrg.gib.gov.tr/GEKSIS_Kilavuz.pdf adresinden ulaşılabilir.

15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2021 yılının **Mart ve Temmuz** aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2021**,
- İkinci taksiti ise **2 Ağustos 2021** (31 Temmuz 2021 resmi tatile rastladığından),

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlarda, beyan üzerine tarh edilen vergiler beyanname verme süreleri içinde ödenecektir.

Verginizi Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini İnteraktif Vergi Dairesindeki “Hesaplamalar” bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.

(ivd.gib.gov.tr → Hesaplamalar → Gelir Vergisi Hesaplama)

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Mükellef (A), 2020 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 48.000 TL iş yeri kira geliri ve 120.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği daireden 6.000 TL kira geliri elde etmiştir.

İş Yeri Kira Geliri (Brüt)	48.000 TL
Konut Kira Geliri	6.000 TL
Mevduat Faizi	120.000 TL
Beyan Edilecek Gelir	Yok

Tevkif yoluyla vergilendirilen 120.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 6.600 TL'lik istisna haddinin altında 6.000 TL konut kira geliri elde edildiğinden, söz konusu gelir beyana konu edilmeyecektir.

Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş iş yeri kira geliri olan 48.000 TL ise 49.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Bu durumda, mükellefin 2020 yılına ilişkin beyan edilecek geliri yoktur.

Örnek 2: Mükellef (B), 2020 yılında konut kredisi kullanarak 500.000 TL'ye aldığı dairesini aylık 4.000 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 48.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili 2.400 TL asansör ve sigorta gideri yapmıştır. Konut kredisi için 2020 yılında bankaya ödenen faiz tutarı da 5.500 TL'dir.

Mükellef (B), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2020 yılında ödediği asansör, sigorta ve faiz gideri ile birlikte iktisap bedelinin %5'i olan (500.000 X %5) 25.000 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Toplam Gider: 2.400 + 5.500 + 25.000 = 32.900 TL'dir.

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasıllara isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarının vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmının hesaplanması gerekir.

Vergiye tabi hasıllara isabet eden gider, aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$\begin{aligned}\text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 48.000 - 6.600 \\ &= 41.400 \text{ TL}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{32.900 \times 41.400}{48.000} \\ &= 28.376,25 \text{ TL}\end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	48.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	48.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan (48.000 – 6.600)	41.400 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider	28.376,25 TL
Vergiye Tabi Gelir (41.400 – 28.376,25)	13.023,75 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.953,56 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 3: Mükellef (C), 2020 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 45.600 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 97.300 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 13.300 TL tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (45.600 - 6.600) ile iş yeri kira geliri toplamı olan (39.000 + 97.300) 136.300 TL, 2020 yılı için beyan sınırı olan 49.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşmadığından 6.600 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş Yeri)	97.300 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	45.600 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı (45.600 + 97.300)	142.900 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan [(45.600 – 6.600) + 97.300]	136.300 TL
Götürü Gider (136.300 X %15)	20.445 TL
Vergiye Tabi Gelir (136.300 – 20.445)	115.855 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	26.750,85 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	13.300 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (25.075,50 – 14.250)	13.450,85 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 4: Mükellef (D), 2020 yılında, ihraç tarihi 30.05.2005 olan döviz cinsinden Devlet tahvilinden 600.000 TL faiz geliri ile iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 297.500 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 34.200 TL'lik gelir vergisi kesintisi yapılmıştır.

Mükellef (D), iş yeri kira geliri ile ilgili olarak götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef (D)'nin elde ettiği faiz geliri, 01.01.2006 tarihinden önce ihraç edilen döviz cinsinden Devlet tahvili faiz geliri olduğundan indirim oranı uygulanmayacak olup, iş yeri kira geliri tutarı ile döviz cinsinden Devlet tahvili faiz geliri toplamı, 49.000 TL olan beyan sınırını aştığı için beyan edilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Menkul Sermaye İradı (Devlet Tahvili Faizi)	600.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (İş Yeri)	297.500 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı (600.000 + 297.500)	897.500 TL
Götürü Gider (297.500 X %15)	44.625 TL
Safi Kira Geliri (297.500 – 44.625)	252.875 TL
Vergiye Tabi Gelir (600.000 + 252.875)	852.875 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	297.020 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergi	34.200 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	262.820 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 5: Mükellef (E) ve eşi Mükellef (F), 2020 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 48.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Mükellef (E) ayrıca 2020 yılında iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 27.800 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedeli üzerinden 3.800 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Mükellef (F) aynı zamanda mali müşavirlik faaliyetinden dolayı 2020 yılında 190.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 38.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır. Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 48.000 TL kira gelirinin (48.000 / 2) 24.000 TL'sini Mükellef (E), 24.000 TL'sini de Mükellef (F) ayrı ayrı beyan edecektir.

Mükellef (E)'nin Beyanı:

Mükellef (E)'nin gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan iş yeri kira geliri 27.800 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarını aşan kısmı (24.000 – 6.600) 17.400 TL birlikte dikkate alındığında (27.800 + 17.400) 45.200 TL 2020 yılı için beyanname verme sınırı olan 49.000 TL'yi aşmadığından, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 24.000 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	24.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan (24.000 – 6.600)	17.400 TL
Götürü Gider (17.400 x %15)	2.610 TL
Vergiye Tabi Gelir (17.400 – 2.610)	14.790 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.218,50 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Mükellef (F)'nin Beyanı:

Mükellef (F)'nin, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 24.000 TL'dir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 6.600 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar. Mükellef (F), gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı olduğundan, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Serbest Meslek Kazancı	190.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	24.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	214.000 TL
Götürü Gider (24.000 X %15)	3.600 TL
Safi Kira Geliri (24.000 – 3.600)	20.400 TL
Vergiye Tabi Gelir (190.000 + 20.400)	210.400 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	59.510 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	38.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (59.510 – 38.000)	21.510 TL
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi*	133,00 TL

* Ödenmesi Gereken Damga Vergisi; Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi için 97,20 TL ve Serbest Meslek Kazanç Bildirimi 35,80 TL'dir.

Örnek 6: Mükellef (G), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2020 yılında toplam 160.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 16.10.2020 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 60.000 TL ve 20.11.2020 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 45.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşmadığından 6.600 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 60.000 TL bağış ile kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 45.000 TL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	160.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	160.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan (160.000 – 6.600)	153.400 TL
Götürü Gider (153.400 X %15)	23.010 TL
Safi İrat (153.400 – 23.010)	130.390 TL
Hastane ve Yetiştirme Yurduna Yapılan Bağış ve Yardımlar (60.000 + 45.000)	105.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (130.390 – 105.000)	25.390 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.978 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 7: Mükellef (H), sahibi bulunduğu iş yerini 2020 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 10.800 TL iş yeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına konu olmayan iş yeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 2.600 TL'dir. Mükellefin 10.800 TL tutarındaki iş yeri kira gelirin, 2020 yılı için beyanname verme sınırı olan 2.600 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	10.800 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	10.800 TL
Götürü Gider (10.800 X %15)	1.620 TL
Vergiye Tabi Gelir (10.800 – 1.620)	9.180 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.377 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 8: Mükellef (I), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 25.200 TL, 22.200 TL ve 18.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2020 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri (25.200 + 22.200 + 18.000) 65.400 TL'dir.

Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	65.400 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	65.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan (65.400 – 6.600)	58.800 TL
Götürü Gider (58.800 X %15)	8.820 TL
Vergiye Tabi Gelir (58.800 – 8.820)	49.980 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.964,60 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 9: Mükellef (İ), 2020 yılında iki işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, konut olarak kiraya verdiği dairesinden kira geliri ve mevduat faizi elde etmiştir.

Mükellefin gelirleri aşağıdaki gibidir.

Birinci İşverenden Alınan Ücret	82.500 TL
İkinci İşverenden Alınan Ücret	48.000 TL
Mevduat Faizi	66.000 TL
Konut Kira Geliri	26.400 TL
Toplam Gelir	222.900 TL

Tevkif yoluyla vergilendirilmiş birinci işveren hariç ikinci işverenden alınan ücret tutarı olan 48.000 TL, 2020 yılı için beyan sınırı olan 49.000 TL'yi aşmadığından ücret gelirleri beyan edilmeyecektir.

Tevkif yoluyla vergilendirilen 66.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

2020 yılı için 6.600 TL'lik istisna sınırını aşan konut kira geliri mutlaka beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelirlerin gayrisafi tutarlarının toplamı (beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2020 yılı için 180.000 TL'yi aştığından 6.600 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	26.400 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	26.400 TL
Götürü Gider (26.400 X %15)	3.960 TL
Vergiye Tabi Gelir (26.400 – 3.960)	22.440 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.388 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Örnek 10: Serbest meslek faaliyetinde bulunan Mükellef (J), 2020 yılında elde ettiği serbest meslek kazancı yanında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş iki işverenden ücret geliri ile yine tevkif yoluyla vergilendirilmiş iş yeri kira geliri elde etmiştir.

Mükellefin gelirleri aşağıdaki gibidir.

Serbest Meslek Kazancı	180.000 TL
Birinci İşverenden Alınan Ücret	60.000 TL
İkinci İşverenden Alınan Ücret	50.000 TL
İş yeri Kira Geliri (Brüt)	27.800 TL
Toplam Gelir	317.800 TL

Mükellef, 180.000 TL tutarındaki serbest meslek kazancı nedeniyle mutlaka yıllık beyanname verecektir.

Birinci işverenden alınan 60.000 TL'lik ücret geliri hariç, ikinci işverenden alınan 50.000 TL ücret geliri 2020 yılı için 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından ücret gelirlerinin tamamı beyannameye dahil edilecektir.

Serbest meslek kazancı, tevkif yoluyla vergilendirilmiş ücret gelirleri ve iş yeri kira geliri tutarının toplamı olan (180.000 + 60.000 + 50.000 + 27.800) 317.800 TL, 2020 yılı için 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tevkif yoluyla vergilendirilmiş iş yeri kira geliri de beyan edilecektir.

Mükellef, 27.800 TL'lik brüt kira gelirinden gayrimenkul sermaye iradının %15'i olan (27.800 X %15) 4.170 TL'lik götürü gideri indirecek ve kalan 23.630 TL'yi gayrimenkul sermaye iradından dolayı matrah olarak beyan edecektir.

Mükellef yıl içinde serbest meslek kazancı için 36.000 TL, birinci işverenden alınan ücret için 12.000 TL, ikinci işverenden alınan ücret için 10.000 TL ve iş yeri kira geliri için 3.800 TL olmak üzere toplam 61.800 TL kesinti yoluyla vergi ödemiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Beyan edilecek gelir unsurları arasında ücret geliri de bulunduğundan 75 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalar doğrultusunda mükellefin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İratlar Toplamı	317.800 TL
Götürü Gider (27.800 X %15)	4.170 TL
Vergiye Tabi Gelir (317.800 – 4.170)	313.630 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	90.840,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler (36.000 + 12.000 + 10.000 + 3.800)	61.800 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (90.840,50 – 61.800)	29.040,50 TL
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi*	133,00 TL

* Ödenmesi Gereken Damga Vergisi; Yıllık Gelir Vergisi Beyannameyi için 97,20 TL ve Serbest Meslek Kazanç Bildirimi 35,80 TL'dir.

2020 Yılına Ait
Beyannamenizi
1-31 Mart 2021
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.

Sorularınız İçin;

Beyannameleriniz
İçin;



hazirbeyan.gib.gov.tr



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

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

