

KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ



2015

www.gib.gov.tr



ÜCRETSİZDİR



KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ

2015

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda
www.gib.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezi (VİMER)
444 0 189

www.gib.gov.tr

Bu rehber, basım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Başkanlığımızın internet sayfası aracılığıyla güncel mevzuat bilgilerine ücretsiz olarak ulaşmak için e-posta bilgilendirme hizmetine abone olabilirsiniz.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 201
Şubat 2015



MÜKELLEF HAKLARI BİLDİRGESİ

Bu bildirme, Türk Gelir İdaresinin mükellef odaklı, kaliteli hizmet sunma anlayışı içerisinde, saygılı ve dürüst olma temel ilkesiyle çalışmaya, vergi ödemenin sadece bir yükümlülük değil vatandaş olma ve sorgulama hakkı olduğu bilinciyle kendisinden hizmet alan herkesi memnun etmeye ve sorunları çözmeye olan bağlılığını onaylar.

Bu nedenle;

- Açık, güvenilir, zamanında ve yeterli bilgi ile hizmet vereceğiz.
- Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde öğrenmek istediğiniz her bilgi için doğru insanlarla temasa geçmeniz konusunda sizleri yönlendireceğiz.
- Vergi konusundaki gelişmeleri sürekli güncellenen internet sayfamızla ve basılı yayınlarla sizlere en kısa zamanda duyuracağız.
- Ücretsiz e-posta sistemimize kaydolmanız durumunda vergisel gelişmeleri kaynağından ve anında öğrenmiş olacaksınız.
- Şahsi ve gizli bilgilerinize saygılıyız. Bu bilgileri Vergi Usul Kanunu'nun öngördüğü haller dışında açıklamayacağız ve kullanmayacağız.
- Vergi ile ilgili yükümlülüklerinizin yerine getirilmesinde sizlere her türlü kolaylığı sağlayacağız.
- Yaptığımız işlemlerde ve gerçekleştirdiğimiz düzenlemelerde vergi kanunlarının adil, hukuksal, tarafsız ve rekabeti koruyucu bir şekilde uygulanmasını esas alacağız.
- Vergi incelemelerinde kanunları doğru, tarafsız ve tutarlı bir şekilde uygulayacağız. İncelemenin her aşamasında sizi bilgilendireceğiz.
- Şikayetlerinizi gerçek kimlik ve iletişim bilgilerinizle iletmeniz halinde, en kısa sürede sonuç ile beraber size döneceğiz.
- Sürekli olarak kendimizi yenileyecek, daha iyi hizmet sunmanın arayışı içinde olacağız.

MİSYONUMUZ

Mükellef haklarını gözeterek
vergide gönüllü uyumu artırmak ve kaliteli hizmet sunarak
vergi ve diğer gelirleri toplamaktır.

VİZYONUMUZ

Ekonomik aktiviteleri kavrayarak kayıtlı ekonomiyi teşvik eden;
mükellef haklarını gözeterek gönüllü uyumu sağlayan ve kaliteli hizmet
sunarak vergi ve diğer gelirleri toplayan
örnek bir idare olmaktır.

TEMEL DEĞERLERİMİZ

Adalet
Çözüm Odaklılık
Esneklik
Etkinlik
Güvenilirlik
Katılımcılık
Saydamlık
Sorumluluk Bilinci
Sürekli Gelişim
Tarafsızlık
Verimlilik
Yetkinlik

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. KİRA GELİRİ.....	1
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR.....	2
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	2
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	2
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	3
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması	3
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI.....	4
5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI.....	5
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	6
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	7
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	7
6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması	9
7. ZARAR DOĞMASI HALİ.....	9
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	10
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI.....	10
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....	11
10.1. Şahıs Sigorta Primleri.....	12
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	13
10.3. Bağış Ve Yardımlar	13
10.3.1. Sınırlı İndirilebilecekler.....	13
10.3.2. Sınırsız İndirilebilecekler	14
10.4. Sponsorluk Harcamaları	15

10.5. Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca Başlatılan Yardım Kampanyalarına Yapılan Ayni ve Nakdi Bağışlar	15
10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Maddi Bağış ve Yardımlar	15
10.7. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi.....	16
10.8. Expo 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdî Ve Ayni Bağış ve Yardımlar	16
10.9. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış Ve Yardımlar.....	16
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ.....	17
12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ.....	18
13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSIK BEYAN EDİLMESİ.....	19
14. 2014 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	19
15. VERGİNİN ÖDENMESİ	20
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	20
17. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	30
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	31

GİRİŞ

Bu Rehber, 2014 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlere; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna edilecek mesken kira tutarı, işyeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi ve ödenmesi gereken verginin hesaplanması ile Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi ile beyannamenin ne şekilde verileceği konularında genel bilgiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

Rehberde, konut ve işyeri kira gelirinin hangi hallerde beyan edileceğine ve kira gelirlerinin diğer gelir unsurları ile bir arada elde edilmesi halinde beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin açıklamalı örnekler de yer almaktadır.

1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanununda belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler **“gayrimenkul sermaye iradı”** olarak ifade edilmektedir ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Gayrimenkul sermaye iradının mükellefi, kira gelirine konu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanan bir mal veya hakkın kiraya verilmesi durumunda kiracılarıdır.

2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

Kira gelirine konu mal ve haklar, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde tanımlanmıştır. Bunlar;

- 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, 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 olarak ifade edilmektedir.

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 edildiği yılın hasılatı** sayılır.

Örneğin; 2011, 2012 ve 2013 yılları kira gelirleri topluca 2014 yılında tahsil edilirse, 2014 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

- Gelecek yıllara ait olup, peşin tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, **gelirin ilgili olduğu yılın hasılatı** olarak kabul edilir.

Örneğin; 2014, 2015 ve 2016 yılları kira gelirleri topluca 2014 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

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

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı 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

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin,

- İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmesi ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Banka, 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 düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, Vergi Usul Kanununun 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, emlak vergisi değerinin % 5'i dir.

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

Örnek: Bayan (A), 2014 yılında emlak vergisi değeri 150.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplaması ve bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $150.000 \times \%5 = 7.500$ TL olacaktır. Bu tutar, 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 çocuklarının, anne ve babalarının 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 katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar.

5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2014 yılı için istisna tutarı 3.300 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Bay (B), 2014 yılında meskenini aylık 250 TL’den kiraya vermiş ve yıllık 3.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 3.300 TL’nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise 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. 2014 yılında 3.300 TL’nin altında mesken kira geliri olanlar yıllık beyanname vermeyecektir.

Örneğin, konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz. (Bakınız Örnek 4)

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.300 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 3.300 TL ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2014 yılı için 97.000 TL’yi aşanlar, istisnadan yararlanamazlar.

Örneğin, Bay (C), 2014 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 7.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 20.000 TL işyeri kira geliri ve 80.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bay (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2014 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 97.000 TL'yi aşır aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamının ($7.000 + 20.000 + 80.000 = 107.000$ TL) 2014 yılı bakımından belirlenen tutarı (97.000 TL) aşması nedeniyle, 7.000 TL'lik konut kira gelirinine ilişkin olarak 3.300 TL'lik istisnadan faydanılması mümkün olmayacaktır.

- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2014 yılı için) 3.300 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. (Bakınız Örnek 8)

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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

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

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. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşttükten sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler,

götürü gider yöntemini uygulayamazlar. (Örnek olarak, işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından dolayı gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.)

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, % 25'i oranındaki götürü gideri indirebileceklerdir.

6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki giderlerin gerçek tutarları 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 hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2010 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)

İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacaktır.

İşyeri 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,
- Amortismanlar,
- 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 buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli, (indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

Türkiye’de yerleşik olmayan mükelleflerin (Çalışma veya oturma izni olarak 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 giderlerle ilgili belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

6.2.1. 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, gayri safi hasıllattan indirilemeyecektir.

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

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

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

Örnek: Bayan (D), sahibi olduğu konutu 2014 yılında kiraya vermiş olup, 20.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 5.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 5.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 20.000 - 3.300 = 16.700 TL

İndirilebilecek Gider = (5.000 x 16.700) / 20.000 = 4.175 TL

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

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, **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 doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmaz.

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve hakları kiralayan Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan bu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden % 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapmak zorundadırlar.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır. Örneğin; 3 aylık veya 1 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

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

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri 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 **(2014 yılı için 3.300 TL)** aşanlar,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını **(2014 yılı için 27.000 TL)** aşanlar, (Bakınız Örnek 4)

(Beyanname verme sınırı olan 27.000 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 kiralananmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2014 yılı için 1.400 TL)** aşanlar (Bakınız Örnek:7)

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 1.400 TL'lik tutar bir istisna olmayıp,

beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir işyeri 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. Beyanname, geliri elde eden aile bireyi adına düzenlenerek imzalanacaktır.

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

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir. (Bakınız Örnek:5)

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 beyanamesinde bildirilecek gelirlere aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

- 1- Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- 2- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- 3- Bağış ve yardımlar,
- 4- Sponsorluk harcamaları,
- 5- Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan ayni ve nakdi bağışlar,
- 6- Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7- Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi (6327 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 82. maddeye göre yapılacak indirim)

- 8- EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar,
- 9- Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Şahıs Sigorta Primleri

01/01/2013 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için verilecek yıllık gelir vergisi beyannamelerinde, bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

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. **01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları ise indirim konusu yapılmayacaktır.**

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. (2014 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **13.230 TL**'dir).

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 indirilir.

- 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.

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.



10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Sınırlı İndirilecekler

Gelir vergisi mükellefleri, Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5’ini (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.

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.

10.3.2. Sınırsız İndirilecekler

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 aynı 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 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, Bakanlar Kurulunca 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.

10.4. Sponsorluk Harcamaları

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun (89/8) maddesine göre “3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında 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. Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca Başlatılan Yardım Kampanyalarına Yapılan Ayni ve Nakdi Bağışlar

Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar

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

10.7. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

31/12/2017 tarihine kadar, 9/12/1994 tarihli ve 4059 sayılı Hazine Müsteşarlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun ek 5 inci maddesi kapsamına giren 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 Kanununun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75’ini yıllık beyannamelerine konu kazanc ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler.

Bilim, 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.

10.8. EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar

EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



10.9. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa, Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa, Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa, İlköğretim ve Eğitim Kanununa ve ilgili diğer kanunlara göre yapılan aynı/nakdi bağışların ve yardımların tamamı indirilebilecektir.

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 YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2014 - 31 Aralık 2014** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **1 MART - 25 MART 2015** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyanname verme süresinin son gününün resmi tatil gününe rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk iş gününün tatil saatine kadar beyanname verilebilir.

Beyanname; normal (adi) posta ile veya özel dağıtım şirketleri aracılığıyla gönderilirse, vergi dairesine ulaştığı tarihte, taahhütlü posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya verilmiş tarihte verilmiş sayılır. Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sisteminde ise kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname 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 verilir.

Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler normal olarak ikametgâhlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar.

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

Ayrıca beyannamenin, aşağıda belirtilen “Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi” aracılığıyla internet ortamında verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile engelli mükelleflerden yaşlılığı, engeli veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gidemeyecek durumda olanların, bağlı oldukları vergi dairesini veya Türkiye genelinde Vergi İletişim Merkezini (VİMER - 444 0 189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

12. ÖNCEDEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi; kira geliri elde eden mükelleflerin MERNİS, banka, PTT, sigorta şirketleri, tapu gibi kurum ve kuruluşlardan Başkanlığımız veri tabanına aktarılan bilgileri kullanarak, beyannamelerin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlandığı ve internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Sistemden sadece kira geliri elde edenler faydalanabilmektedir. Sisteme;

- İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılarak, (şifre yoksa, herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurularak ücretsiz olarak alınabilir.) veya
- Kişiye özel hazırlanmış güvenlik soruları cevaplanarak giriş yapılabilir.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyanname elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Onaylanan kira beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler vergi dairesine gidilerek elden veya internet ortamında (E-Beyanname Düzenleme Programı) da verilebilir.

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.



Kira Beyannameyi
Biz Hazırladık, Siz Onaylayın!

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ

Konutlardan elde edilen kira gelirleri 1 MART 25 MART 2015 tarihleri arasındabeyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2014 yılı için 3.300 TL’lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname yer almayan konut kirası gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

14. 2014 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2014 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

11.000 TL'ye kadar	% 15
27.000 TL'nin 11.000 TL'si için 1.650 TL, fazlası	% 20
60.000 TL'nin 27.000 TL'si için 4.850 TL, fazlası	% 27
60.000 TL'den fazlasının 60.000 TL'si için 13.760 TL, fazlası	% 35

15. VERGİNİN ÖDENMESİ

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **MART** ve **TEMMUZ** aylarında olmak üzere **iki eşit taksitte** ödenir. Hesaplanan vergi;

- Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
- Bağlı olunan vergi dairesindeki hesabın bildirilmesi şartıyla diğer vergi dairelerine,
- Tahsile yetkili banka şubelerine ödenebilir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini www.gib.gov.tr adresindeki **“Hesaplamalar”** bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.
(www.gib.gov.tr → Ana Sayfa → İnternet Vergi Dairesi → Hesaplamalar → GMSİ)

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Bayan (E), 2014 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 25.000 TL işyeri kira geliri ve 20.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği dairesinden 3.000 TL kira geliri elde etmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt)	25.000 TL
Konut Kira Geliri	3.000 TL
Mevduat Faizi	20.000 TL
Beyan Edilecek Gelir Tutarı	YOK

- Tevkif yoluyla vergilendirilen 20.000 TL mevduat faizi geliri, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.
- Konut kira gelirinden 3.300 TL'lik istisna düşülecek olup, kalan tutar beyan edilecektir. Örnekte, istisna haddinin altında konut kira geliri elde edildiğinden beyan edilmeyecektir.
- Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş işyeri kira geliri olan 25.000 TL ise 27.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Örnek 2: Bay (F), 2014 yılında konut kredisi kullanarak 100.000 TL'ye aldığı dairesini aylık 1.250 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 15.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili 1.000 TL asansör ve sigorta gideri yapmıştır. Konut kredisi için 2014 yılında bankaya ödenen faiz tutarı da 2.000 TL'dir.

Bay (F), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2014 yılında ödediği asansör, sigorta ve faiz gideri ile birlikte iktisap bedelinin % 5'i olan (100.000 x %5 =) 5.000 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

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

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 15.000 - 3.300 = 11.700 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{8.000 \times 11.700}{15.000} = 6.240 \text{ TL} \end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	15.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (15.000 - 3.300)	11.700 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	6.240 TL
Vergiye Tabi Gelir (11.700 - 6.240)	5.460 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	819 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Örnek 3: Burhan YILMAZ, 2014 yılında dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 25.000 TL kira geliri elde etmiştir.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	25.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (25.000 - 3.300)	21.700 TL
%25 Götürü Gider (21.700 x %25)	5.425 TL
Vergiye Tabi Gelir (21.700 - 5.425)	16.275 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.705 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Örnek 4: Mehmet SOLMAZ, 2014 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 25.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 45.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 9.000 TL tevkifat yapılmıştır.

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

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı ile işyeri kira geliri toplamı olan (21.700 + 45.000 =) 66.700 TL, 2014 yılı için beyan sınırı olan 27.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirinine uygulanır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Konut Kira Geliri	25.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan	21.700 TL
İşyeri Kira Geliri	45.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı (21.700 + 45.000)	66.700 TL
%25 Götürü Gider (66.700 x %25)	16.675 TL
Vergiye Tabi Gelir (66.700 - 16.675)	50.025 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	11.066,75 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	9.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.066,75 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Örnek 5: Bay (G) ve eşi Bayan (H), 2014 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 15.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Bay (G) ayrıca 2014 yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 20.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 4.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Bayan (H) aynı zamanda avukatlık faaliyetinden dolayı 2014 yılında 100.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 20.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Bay (G)'nin Beyanı:

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 15.000 TL kira gelirinin (15.000/2) 7.500 TL'sini Bay (G), 7.500 TL'sini de Bayan (H) ayrı ayrı beyan edecektir.

Bay (G)'nin gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan işyeri kira geliri 20.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarını aşan kısmı (7.500 - 3.300 =) 4.200 TL birlikte dikkate alındığında (20.000 + 4.200 =) 24.200 TL 2014 yılı için beyanname verme sınırı olan 27.000 TL'yi aşmadığından, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 7.500 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrisafi İrat Toplamı	7.500 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (7.500 - 3.300)	4.200 TL
%25 Götürü Gider (4.200 x %25)	1.050 TL
Vergiye Tabi Gelir (4.200 - 1.050)	3.150 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	472,50 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Bayan (H)'nin Beyanı:

Bayan (H), konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 7.500 TL'dir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 3.300 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar.

Mükellef, 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.

Konut Kira Geliri	7.500 TL
%25 Götürü Gider (7.500 x %25)	1.875 TL
Safi İrat (7.500 - 1.875)	5.625 TL
Serbest Meslek Kazancı	100.000 TL
Beyan Edilen Gelirler Toplamı (100.000 + 5.625)	105.625 TL
Vergiye Tabi Gelir	105.625 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	29.728,75 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	20.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	9.728,75 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Örnek 6: Bayan (K), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2014 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 15.05.2014 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 7.000 TL ve 20.11.2014 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 10.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	60.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (60.000 - 3.300)	56.700 TL
% 25 Götürü Gider (56.700 x %25)	14.175 TL
Safi İrat (56.700 - 14.175)	42.525 TL
Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yap. Bağış ve Yardımlar*	17.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (42.525 – 17.000)	25.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	4.555 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

(*) Okul, yurt, sağlık tesisleri ve huzurevleri için genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere yapılan bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Bu nedenle örneğimizdeki, kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 9.000 TL ile Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 17.000 TL 'nin tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Örnek 7: Bay (L), sahibi bulunduğu işyerini 2014 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 5.000 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 1.400 TL'dir. Mükellefin, 5.000 TL tutarındaki işyeri kira gelirinin 2014 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.400 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri Kira Geliri	5.000 TL
%25 Götürü Gider (5.000 x %25)	1.250 TL
Vergiye Tabi Gelir (5.000 - 1.250)	3.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	562,5 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

Örnek 8: Bayan (M), üç adet dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 15.000 TL, 10.000 TL ve 5.000 TL kira geliri elde etmiştir.

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

Mükellefin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellefin, 2014 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri:

$$15.000 + 10.000 + 5.000 = 30.000 \text{ TL' dir.}$$

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

Konut Kira Geliri	30.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (30.000 - 3.300)	26.700 TL
%25 Götürü Gider (26.700 x %25)	6.675 TL
Vergiye Tabi Gelir (26.700 - 6.675)	20.025 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.455 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

17. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Beyanname ve gelir elde edilen gayrimenkul sayısının beşten fazla olması halinde kullanılacak ek föy;

- Beyanname bir örnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan düzenlenmesine özen gösterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir işaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler romen rakamı ile yazılmayacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.
- Gelir Vergisi Beyannamesi “Tablo-4”, “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Belgeler” bölümünde yer alan, “Adres No” satırına;

“<https://adres.nvi.gov.tr/Pages/Bildirim/Dogrulama/YerlesimYeriDogrulama.aspx>”

internet sayfasından gayrimenkul adresine ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

- Kira geliri elde edilen gayrimenkulün hisseli olması durumunda, diğer ortak/ortaklara ilişkin bilgilerin; Gelir Vergisi Beyannamesinin “Tablo-4” “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Bilgiler” bölümündeki “Diğer Ortakların” satırında yer alan “Pay Oranı”, “Adı-Soyadı/Unvanı”, “Vergi Kimlik Numarası” kısımlarının doldurulması gerekmektedir.
- Elektronik ortamda beyanname verecek olan mükellefler beyannamelerini, <https://beyanname.gib.gov.tr> adresinde yer alan kılavuza uygun olarak dolduracaklardır.

VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.A.Ş. (*)

AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

CITIBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş. (*)

BURGAN BANK A.Ş.

FİBABANKA A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş. (*)

HSBC BANK A.Ş. (*)

ING BANK A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

ODEA BANK A.Ş.

ŞEKERBANK T.A.Ş.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. (*)

TEKSTİLBANK A.Ş.

TURKISHBANK A.Ş.

TURKLAND BANK A.Ş.

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. (*)

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. (*)

(*) Bu bankalarda Motorlu Taşıtlar Vergisi, Trafik İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para cezasına ilişkin olarak Kredi kartı ile tahsilat yapılabilmektedir.

Başkanlığımız İnternet Vergi Dairesinden de Kuveyt Türk Katılım Bankası haricinde diğer (*) bankaların kredi kartları ile tahsilat yapılabilmektedir.

Aktif Yatırım Bankası sadece Başkanlığımız İnternet Vergi Dairesinden kredi kartı ile tahsilat yapılabilmektedir.

Ayrıca, Gayri Menkul Sermaye İradına ilişkin olarak Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, Akbank, Finansbank, HSBC Bankası dahil olmak üzere bu bankaların Kredi Kartları ile tahsilat yapılabilmektedir.



Danışma
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ
444 0 189

Borç sorgulama



1189

Vergi Borcunuz Bilgisayarınızda

Güncel tüm vergi borcunuz ile diğer kamu alacaklarına ilişkin borçlarınızın ayrıntılarını 7/24 www.gib.gov.tr adresinden öğrenebilirsiniz.



*Diğer kamu alacakları; Uluslararası Cezaları, Vergi Ziya-ı Cezası, Nüfus Para Cezası, Askerlik Para Cezası,

Yüksek Öğrenim Harcı ve Kredi Borcu, Karayolları Geçiş Ücretleri Para Cezaları ve diğerleri.

-Anlık borç sorgulaması konusunda, kesinleşmiş ve vergi dairesine itiraz edilmiş olan vergi ve diğer kamu alacaklarına ilişkin bilgi verilmemektedir.

-Sistem sorgulaması, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile belediyelerin tahsil ettiği vergileri kapsamamaktadır.

Borç bilgilerimize hizmetli ücretsizdir.

GİB İDARESİ
BAŞKANLIĞI

Ayrıntılı bilgi için;

www.gib.gov.tr

VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

444 0 189