



# **Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Rehberi**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2021

Yayın No: 374

ÜCRETSİZDİR

**Ayrıntılı Bilgi İçin;**



**[www.gib.gov.tr](http://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: 374



# İÇİNDEKİLER

<b>GİRİŞ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. KİRA GELİRİ</b> .....	<b>5</b>
<b>2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR</b> .....	<b>6</b>
<b>3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ</b> .....	<b>6</b>
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	7
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi.....	7
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması.....	7
<b>4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI</b> .....	<b>8</b>
<b>5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI</b> .....	<b>9</b>
<b>6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER</b> .....	<b>11</b>
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler.....	11
6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması.....	12
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	13
<b>7. ZARAR DOĞMASI HALİ</b> .....	<b>14</b>
<b>8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ</b> .....	<b>14</b>
<b>9. KİRA GELİRİNİN BEYANI</b> .....	<b>15</b>
<b>10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER</b> .....	<b>16</b>
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri.....	16
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	17
10.3. Bağış ve Yardımlar.....	17
10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....	17



# İÇİNDEKİLER

10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....	17
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....	18
10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar.....	19
<b>11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ.....</b>	<b>20</b>
<b>12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ.....</b>	<b>20</b>
<b>13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....</b>	<b>22</b>
<b>14. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ.....</b>	<b>22</b>
<b>15. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ.....</b>	<b>23</b>
<b>16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....</b>	<b>25</b>



## GİRİŞ

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

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

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

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, işyeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları yönünden kira gelirlerinin vergilendirilmesi, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması, ödeme 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, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef kabul edilecektir.

## 2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

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

- Arazi, bina, maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
- Telif hakları,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

## 3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinun 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 Aracılığıyla 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,
- İş yerlerinde de miktar sınırlaması olmaksızın işyerini 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 aracılığıyla, 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 olarak kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da bu kapsamdadır.

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

#### 4. KİRA BEDELİNİN HIÇ 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:  $600.000 \text{ TL} \times \%5 = 30.000 \text{ TL}$  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 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 dâhil daireler ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamar.

## 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 (2020 yılı için istisna tutarı 6.600 TL) 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 mükellef tarafından 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 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. 2020 yılında 6.600 TL'nin altında mesken kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

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

Mesken kira geliri istisnasından;

- 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 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşanlar, yararlanamazlar.

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, konut kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

## 6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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

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

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

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

### 6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi 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.

2016 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

- 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 (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 dâhil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

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

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

### 6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

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

Vergiye tabi hasıllara 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:** Mükellef (C), 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.

Vergiye Tabi Hasılat = 60.000 TL – 6.600 TL = 53.400 TL

İndirilebilecek Gider = (15.000 TL X 53.400 TL) / 60.000 TL = 13.350 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, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın %15'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.

Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar. Örneğin, işyeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, hasıllarının %15'i oranındaki tutarı götürü gider olarak indirebileceklerdir. Götürü gider oranı, 01/01/2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılların %15'i olarak belirlenmiştir. (Kira geliri elde edip de mesken istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.)

## 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 gayrimenkul sermaye iradı yönünden bir zarar doğar ise bu zarar gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılamayacaktır.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın hasıllattan indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

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

## 8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

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

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

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

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2020 yılı için 6.600 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralınması sonucu, tevkif suretiyle vergilendirilmemiş kira gelirleri elde edenler,

yıllık beyanname vereceklerdir.

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

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

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi 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.

## 10. YILLIK BEYANNAMEYE DÂHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek 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 matrahının 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 aşmayacaktır (2020 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 35.316,00 TL'dir).

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



## 10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

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

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

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

## 10.3. Bağış ve Yardımlar

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

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

### 10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

- a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygındin 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.

- b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanangıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyanedilecek 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.
- ç) Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.
- d) İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneęine 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. 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 yapılan bağış ve yardımlar,
- 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanun'a göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre bağış ve yardımlar.

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

## 11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ

Dar mükelleflerin, 1 Ocak–31 Aralık 2020 dönemine ait beyana tabi kira gelirleri için **1-31 Mart 2021** tarihleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

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

verilebilir.

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

## 12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

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

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

Sisteme 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,

7 gün 24 saat giriş yapılabilir.

T.C. kimlik numarası, MERNİS sisteminde kaydı ve kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayan dar mükellefler, Türkiye'de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye'de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye'de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine açtıracakları mükellefiyet kaydı sonrası Hazır Beyan Sistemini kullanabilirler.

Buna göre, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Onaylanan kira geliri beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca, Sistemden anlaşmalı bankaların banka ve kredi kartlarının yanı sıra internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.



## Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

### 13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak 2021 yılının Mart ayında verilecek beyannamede uygulanacak vergi tarifesi şöyledir:

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. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

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

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2021** tarihine kadar,
- İkinci taksiti ise **2 Ağustos 2021** (31 Temmuz hafta sonuna rastladığından) tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

Verginizi Başkanlığımıza ait [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

**Ödeyeceğiniz gelir vergisini, [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresindeki“ Hesaplamalar” bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz. ( [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) - Ana Sayfa - İnternet Vergi Dairesi - Şifresiz İşlemler - Genel Sorgulama ve Hesaplama İşlemleri (Hesaplamalar) - GMSİ Hesaplama) veya [ivd.gib.gov.tr](http://ivd.gib.gov.tr)-Hesaplamalar-GMSİ Hesaplama)**

## **15. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

**Örnek 1:** Almanya’da ikamet eden Mükellef (A), Ankara’da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2020 yılına ait 20.000 Avro kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 7,75 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi irat toplamı (20.000 € X 7,75 TL)	155.000 TL
Vergiden istisna tutar	6.600 TL
Kalan (155.000 TL - 6.600 TL)	148.400 TL
%15 Götürü gider (148.400 TL X %15)	22.260 TL
Vergiye tabi gelir (148.400 TL - 22.260 TL)	126.140 TL
Hesaplanan gelir vergisi	30.019 TL
Ödenecek gelir vergisi	30.019 TL
Damga vergisi	97.20 TL

**Örnek 2:** Polonya’da ikamet eden Mükellef (B), Antalya’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2020 yılına ait 20.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 6.000 Dolar’dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 6,50 TL kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned}\text{Toplam Hasılat} &= 20.000 \$ \times 6,50 \text{ TL} = 130.000 \text{ TL} \\ \text{Toplam Gider} &= 6.000 \$ \times 6,50 \text{ TL} = 39.000 \text{ TL}\end{aligned}$$

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

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

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

$$\begin{aligned} &= 130.000 \text{ TL} - 6.600 \text{ TL} \\ &= 123.400 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{Vergiye Tabi Hasılatla İsbet Eden Gider} = \frac{39.000 \text{ TL X } 123.400 \text{ TL}}{130.000 \text{ TL}} = 37.020 \text{ TL}$$

(İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi irat toplamı (20.000 \$ X 6,5 TL)	130.000 TL
Vergiden istisna tutar	6.600 TL
Kalan (130.000 TL – 6.600 TL)	123.400 TL
İndirilebilecek gerçek gider tutarı	37.020 TL
Vergiye tabi gelir (123.400 TL – 37.020 TL)	86.380 TL
Hesaplanan gelir vergisi	18.792,60 TL
Ödenecek gelir vergisi	18.792,60 TL
Damga vergisi	97,20 TL

**Örnek 3:** Türkiye’de ikametgâhı olmayıp, Fransa’da ikamet eden Mükellef (C), Bodrum’da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2020 yılına ait 15.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 17.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 7,75 TL kabul edilmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt) = 15.000 € X 7,75 TL = 116.250 TL

Tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan işyeri kira gelirleri için tutarı ne olursa olsun yıllık beyanname verilmeyecektir.

**Örnek 4:** Roma’da ikamet eden Mükellef (D), 2020 yılına ait Ankara’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 10.000 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden ise 12.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 14.000 TL tevkifat yapılmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 7,75 TL kabul edilmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt) = 12.000 € X 7,75 TL = 93.000 TL

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

Konut kira gelirinin istisna haddini aşan kısmına ilişkin gelir vergisi ise aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

Gayrisafi irat toplamı (10.000 € X 7,75 TL)	77.500 TL
Vergiden istisna tutar	6.600 TL
Kalan (77.500 TL – 6.600 TL)	70.900 TL
Götürü gider (70.900 TL X %15)	10.635 TL
Vergiye tabi gelir (70.900 TL – 10.635 TL)	60.265 TL
Hesaplanan gelir vergisi	11.741,55 TL
Ödenecek gelir vergisi	11.741,55 TL
Damga vergisi	97,20 TL

**Örnek 5:** Madrid’de ikamet eden Mükellef (E), Malatya’da bulunan işyerini 2020 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 12.000 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri kira geliri	12.000 TL
Götürü gider (12.000 TL X %15)	1.800 TL
Vergiye tabi gelir (12.000 TL – 1.800 TL)	10.200 TL
Hesaplanan gelir vergisi	1.530 TL
Ödenecek gelir vergisi	1.530 TL
Damga vergisi	97,20 TL



**Biz Hazırladık, Siz Onaylayın**

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

Sorularınız İçin;

Beyannameleriniz  
İçin;



[hazirbeyan.gib.gov.tr](http://hazirbeyan.gib.gov.tr)





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

**Biz Hazırladık, Siz Onaylayın**

