

19 Şubat 2015

## VERGİ SİRKÜLERİ

NO: 2015/26

KONU

2014 Yılında Elde Edilen Kira Gelirlerinin (GMSİ) Beyanı.



Vergi hukukunda "Gayrimenkul Sermaye İradı" (GMSİ) olarak adlandırılan kira gelirleri gerçek kişilerce her yılın Mart ayının 25'ine kadar beyan edilerek, biri Mart ayı, diğeri Temmuz ayı olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilmektedir.

Gayrimenkul sermaye iratlarının hangi gelir kalemlerinden oluştuğu Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde sayılmıştır. Ancak, sirkülerimizin konusu, gerçek kişilerce elde edilen sadece konut ve iş yeri kiralarının beyanına ilişkindir. Konu hakkındaki kısa açıklamalarımız aşağıdaki gibidir.

### 1. Kira Geliri Ne Zaman Elde Edilmiş Sayılacaktır?

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir. Örneğin: 2012 ve 2013 yılları kira gelirleri topluca 2014 yılında tahsil edilmiş ise, 2014 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Ancak, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yılın geliri olarak kabul edilerek ilgili yıllarda beyan edilir. Örneğin: 2014, 2015 ve 2016 yılları kira gelirleri topluca 2014 yılında tahsil edilmiş ise, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

### 2. Döviz Cinsinden Elde Edilen Kiralar

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

tarafından belirlenen kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek, kira geliri aşağıda açıklanan şartlara göre beyan edilir.

### **3. Kiranın Aynı Olarak Tahsil Edilmesi**

Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilerek gerekli şartların varlığı halinde beyan edilir.

### **4. İş Yeri Olarak Kiralanan Gayrimenkullerde Vergi Tevkifatı (Stopajı)**

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden %20 oranında vergi kesecekler ve kiralayan adına vergi dairesine ödeyeceklerdir.

Kimlerin vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır.

İşyeri kiracısı olan kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden 01.01.2007 tarihinden itibaren % 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 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ancak, gayrimenkulü kiralayan mükellef basit usulde vergiye tabi ise; kira ödemesi üzerinden herhangi bir vergi kesintisi yapılmaz. Bu durumda gayrimenkulden elde edilen kira geliri yıllık beyanname ile beyan edilir.

### **5. Konut Kiralarında İstisna**

Konut kiralalarının 2013, 2014 ve 2015 yılları itibariyle istisna tutarları aşağıdaki gibidir.

2015 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 3.600.- TL.

2014 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 3.300.- TL.

2013 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 3.200.- TL.

Buna göre 2014 yılında elde edilen konut kira gelirlerinin yıllık toplamı 3.300.- TL'yi aşmıyorsa beyan edilmeyecek ve vergi ödenmeyecektir. Yıllık konut kira gelirinin istisna tutarını aşması halinde toplam konut kira tutarından **3.300.-TL** istisna düşülecek, kalan tutardan gider indirimi de yapıldıktan sonra bulunan matrah üzerinden Gelir Vergisi hesaplanarak ödenecektir.

İstisna tutarlarını aşan konut kira gelirlerinin tamamı beyan edilecektir. (2015 yılında elde edilen Gayrimenkul Sermaye iratları 2016 yılı Mart ayında beyan edilecektir.)

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde;

- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde,
- Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (**2014 yılı için 97.000 TL**) aşanların

bu istisnadan faydalanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Konut kira gelirlerinde istisna uygulamasında dikkat edilecek hususlar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. Örneğin, konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelinine uygulanacaktır. İşyeri kira gelinine istisna uygulanmayacaktır.
- Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 3.300 TL'lik istisnadan yararlanamayacaklardır.
- Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

## 6. İş Yeri Kira Gelirlerinde Beyan Sınırı

İş yeri kira gelirleri, üzerinden her ay %20 oranında vergi kesintisi yapılmış olan gelirlerdir. Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan gelirlerin gayri safi toplamı aşağıdaki tutarları geçmedikçe beyan edilmez ve ilave vergi ödenmez.

2015 Yılı Beyan Sınırı: 29.000.- TL

2014 Yılı Beyan Sınırı: 27.000.- TL

2013 Yılı Beyan Sınırı: 26.000.- TL

Yukarıdaki tutarlara göre; 2014 yılında elde edilen kira gelirleri gayri safi toplamının 27.000.- TL'yi geçmemesi halinde, bu gelirlerin içinde, vergisi stopaj yolu ile alınmış olan iş yeri kira gelirleri varsa beyana dahil edilmez. Gelirlerin yıllık toplamı beyan sınırını aşıyorsa gelirlerin tamamı beyan edilir. Her ne kadar konumuz sadece kira gelirleri ise de mükelleflerin bu gelir unsuru dışında başka gelirleri de varsa, gelir vergisi kanununun 86. maddesi çerçevesinde bu gelirlerin toplamı beyan sınırı ile mukayese edilerek irdeleme yapılacaktır.

#### **7. 25 Mart 2015 Tarihine Kadar Kimler Kira Gelirleri İle İlgili Beyanname Verecek?**

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerin 01.01.2014 – 31.12.2014 döneminde elde ettikleri kira gelirleri ile aynı dönem içinde geçmiş yıllara ilişkin olarak elde ettikleri kira gelirleri toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86 ncı maddesi çerçevesinde irdelenerek beyan edilecektir. Şöyle ki;

- Sadece konut kira geliri olup istisna sınırı olan 3.300.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyannamesi vereceklerdir.
- Sadece iş yeri kira geliri olup yıllık brüt kira gelirleri toplamı 27.000.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyannamesi vereceklerdir.
- Hem konut hem de iş yeri kira geliri olan kişiler ise, yıllık gelirinin beyan sınırını aşmış olduğunun tespitinde; mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen kısmını aşan tutarı ile gelir vergisi tevkifatına tabi iş yeri brüt kira gelirlerinin toplamını birlikte dikkate alacaklardır. Bu toplam 27.000.- TL'yi aşmadığı takdirde sadece tevkifata tabi olmayan konut kira gelirleri beyan edilecektir.
- Yukarıdaki toplamın 27.000.- TL'yi aşması halinde ise gelirlerin tamamı beyan edilecektir.

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı, beyanname verme sınırı olan **1.400 TL**'yi aşanlar yıllık beyanname vereceklerdir.
- Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenler de beyanname vereceklerdir.
- Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilecektir.
- Stopaj yolu ile kesilen vergiler beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

Gelir Vergisi mükellefleri 2014 yılı gelir vergisi beyannamelerini en geç **25 Mart 2015** tarihine kadar ilgili vergi dairesine vereceklerdir. Tahakkuk eden verginin birinci taksiti 2015 Mart ayında, ikinci taksiti ise 2015 Temmuz ayında ödenecektir.

## **8. Kira Geliri Matrahının Hesabında İndirilebilecek Giderler**

Gayrimenkul sermaye iradında safi iradın tespiti için, kira gelirlerinden indirilecek giderler konusunda seçilebilecek iki yöntem vardır.

- Gerçek Gider Yöntemi (GVK Md.74)
- Götürü Gider Yöntemi

Mükellefler gerçek veya götürü gider usulünden sadece birini seçmek mecburiyetindedir, her ikisini birden kullanmazlar.

### **8.1 Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Hesaplanan Gider Tutarı**

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılmaktadır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yönteminin seçilmesi mümkün değildir.

- Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın **% 25**'i oranındaki götürü gideri, gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.
- Ancak, bu usulü seçen mükellefler **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

### **8.2 Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilecek Giderler Tutarı**

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda indirilecek giderler Gelir Vergisi Kanunu'nun 74 üncü maddesinde sayılmıştır. Buna göre aşağıda sayılan giderlerin belgelerine dayanarak bulunan toplamı indirilecek gideri oluşturmaktadır.

- Kiraya veren tarafından, kiraya verilen gayrimenkul için ödenen; aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile mütenasip olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen, emlak vergisi, 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 kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (yabancı ülkelerde ödenen kira bedelleri indirilemez),
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

brüt kira tutarından indirilebilmektedir.

Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilememektedir. Vergiye tabi hasıllata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

$$\text{İndirilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat} (*)}{\text{Toplam Hasılat}}$$

(\*)Vergiye tabi hasılat: Toplam hasılat – Mesken kira geliri istisnası

## 9. Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir?

Kira geliri elde eden gayrimenkul sermaye iradı sahibi mükellefler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 89 uncu maddesinde yer alan ve aşağıda özetlenen bağış ve yardımlar ile harcamalarının tamamını veya belli bir tutarını verdikleri beyanname üzerinde safi iratlarından indirim konusu yapabileceklerdir.

#### a) Hayat / Şahıs Sigorta Primleri

Yıllık 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 beyannameye 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 **13.230,00 TL'**dir).

#### b) Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Beyan edilen gelirin (safı iradın) **% 10'unu** aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere indirilebilecektir.

#### c) Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri ile İbadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı Denetiminde Yaygın Din Eğitimi Verilen Tesislerin İnşası için Yapılan Bağış ve Yardımlar

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 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, 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 inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

#### **d) Kamu Yararına Çalışan Dernekler ile Vergi Muafiyeti Tanınan Vakıflara Yapılan Bağışlar**

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.

#### **e) Gıda Bankacılığı Yapan Dernek ve Vakıflara Yapılan Bağışlar**

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.



#### **f) Kùltür ve Sanat Faaliyetleri ile Kùltürel Varlıkların Korunması için Yapılan Bağışlar**

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 Kùltür 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.

#### **g) Sponsorluk Harcamaları**

3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için **tamamı**,
- Profesyonel spor dalları için **%50'si**

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

#### **h) Doğal Afetler Dolayısı ile Yapılan Bağışlar**

Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz mukabili yapılan aynı veya nakdi bağışların **tamamı** indirim konusu yapılabilecektir.

#### **i) Türkiye Kızılay Derneğine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar**

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

#### **j) Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kùltür Başkenti Hakkında Kanuna Göre Kurulan Ajans ile Expo 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdi ve Aynı Bağış ve Yardımlar**

Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kùltür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajansa ve EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının **tamamı** indirim konusu yapılabilecektir.

### k) Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

31/12/2017 tarihine kadar, 9/12/1994 tarihli ve 4059 sayılı Hazine Müsteşarlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 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, Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebileceklerdir.

### l) 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

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 alınmaktadır.

### 10. Gayrimenkul Sermaye İradında Zarar Doğması Hali

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 düşülebilmektedir. 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 hasıllardan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınamamaktadır.

### 11. Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi

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

Sistemden sadece kira geliri elde edenler faydalanabilmektedir. Sistem sadece 2011 ve takip eden yıllarda elde edilen kira geliri beyannameleri için hazırlanmıştır.

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 yapılabilmektedir.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyanamesi 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 verilebilecektir.

## 12. Beyannamenin Verilme Zamanı ve Yeri

Mükelleflerin, 1 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için 2015 yılının MART ayının 1'inci gününden 25 inci günü akşamına kadar 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 tarihinde verilmiş sayılır.

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

## 13. 2014 Takvim Yılı Gelirlerine Uygulanacak Vergi Tarifesi

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 (ücret gelirlerinde <b>97.000 TL'nin 27.000 TL'si için 4.850 TL</b> ), fazlası	27%
60.000 TL'den fazlasının 60.000 TL'si için 13.760 TL (ücret gelirlerinde 97.000 TL'den fazlasının 97.000 TL'si için 23.750 TL), fazlası	35%

#### 14. Kira Gelirlerinin Beyanına İlişkin Örnekler

Sirkülerimizde açıklanan konulara ilişkin örnekler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

**Örnek 1:** İsmail Kadı, dairesini 2014 yılında aylık 1.000 TL'den konut olarak kiraya vermesi sonucu 12.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı (asansör ve sigorta gideri) 3.000 TL'dir. (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 toplam gider tutarının vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Konut Kira Geliri İstisnası

$$= 12.000 - 3.300 = 8.700 \text{ TL}$$

İndirilebilecek Gider = (Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat) / Toplam Hasılat

$$= (3000 \times 8.700) / 12.000 = 2.175 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	12.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (12.000 – 3.300)	8.700 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	2.175 TL
Vergiye Tabi Gelir (8.700 – 2.175)	6.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	978,75 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

**Örnek 2:** Elif İnci, 2014 yılında dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 24.000 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	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (24.000 – 3.300)	20.700 TL
%25 Götürü Gider (20.700 x %25)	5.175 TL
Vergiye Tabi Gelir (20.700 – 5.175)	15.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.555 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

**Örnek 3:** Ömer Kılıç, 2014 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 20.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 36.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 7.200 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 (16.700 + 36.000=) 52.700 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 gelirine uygulanır. Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Konut Kira Geliri	20.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan	16.700 TL
İşyeri Kira Geliri	36.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı (16.700 + 36.000)	52.700 TL
%25 Götürü Gider (52.700 x %25)	13.175 TL
Vergiye Tabi Gelir (52.700 - 13.175)	39.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.231,75 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	7.200 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	1.031,75 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

**Örnek 4:** Halis Emirođlu, üç adet dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 20.000 TL, 18.000 TL ve 30.000 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: 20.000 + 18.000 + 30.000 = 68.000 TL' dir. Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Konut Kira Geliri	68.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (68.000 - 3.300)	64.700 TL
%25 Götürü Gider (64.700 x %25)	16.175 TL
Vergiye Tabi Gelir (64.700 - 16.175)	48.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	10.661,75 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

**Örnek 5:** Hatice Öztürk ve eşi Kenan Öztürk, 2014 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 25.000 TL kira geliri elde etmişlerdir. Hatice Öztürk ayrıca 2014 yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 15.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 3.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. Kenan Öztürk aynı zamanda avukatlık faaliyetinden dolayı 2014 yılında 150.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 30.000 TL tevkifat yapılmıştır. Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir. Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

#### **Hatice Öztürk'ün Beyanı:**

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 25.000 TL kira gelirinin (25.000/2) 12.500 TL'sini Hatice Öztürk, 12.500 TL'sini de Kenan Öztürk ayrı ayrı beyan edecektir. Hatice Öztürk'ün gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan işyeri kira geliri 15.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarı aşan kısmı (12.500 – 3.300 =) 9.200 TL birlikte dikkate alındığında (15.000 + 9.200 =) 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 12.500 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrisafi İrat Toplamı	12.500 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.300 TL
Kalan (12.500 – 3.300)	9.200 TL
%25 Götürü Gider (9.200 x %25)	2.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (9.200 – 2.300)	6.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.035,00 TL
Damga Vergisi	45,30 TL

### Kenan Öztürk'ün Beyanı:

Kenan Öztürk, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 12.500 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	12.500 TL
%25 Götürü Gider (12.500 x %25)	3.125 TL
Safi İrat	9.375 TL
Serbest Meslek Kazancı	150.000 TL
Beyan Edilen Gelirler Toplamı (150.000 + 9.375)	159.375 TL
Vergiye Tabi Gelir	159.375 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	48.541,25 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	30.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	18.541,25 TL
Damga Vergisi	45,30 TL



**Örnek 6:** Soylu Zeytinci, sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2014 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 15.07.2014 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 6.000 TL ve 20.10.2014 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 9.000 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*	15.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (42.525 – 15.000)	27.525 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	4.991,75 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 6.000 TL 'nin tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

[Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi](#) (1001B Beyana Tabi Geliri Sadece Gayrimenkul Sermaye İradından İbarete Olanlar İçin)

Saygılarımızla,

Deloitte Türkiye

Sirkülerlerimizde yer alan bilgiler belli bir konunun veya konuların çok geniş kapsamlı bir şekilde ele alınmasından ziyade genel çerçevede bilgi vermek ve yorum yapmak amacını taşımaktadır. Bu sirkülerler ile amacımız muhasebe, vergi, yatırım, danışmanlık alanlarında veya diğer türlü profesyonel bağlamda tavsiye veya hizmet sunmak değildir. Bilgileri kişisel finansal veya ticari kararlarınızda yegane dayanak olarak kullanmaktan ziyade, konusuna hakim profesyonel bir danışmana başvurmanız tavsiye edilir. Bu sirkülerler ve içeriğindeki bilgiler, oldukları şekliyle sunulmaktadır; "DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş." ve İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan "Deloitte Touche Tohmatsu Limited" ve onun üye firmaları ve bunların iştirakleri ve fiyalleri (bundan böyle ayrı ayrı veya birlikte "Deloitte"), bunlarla ilgili sarih veya zımni bir beyan ve garantide bulunmamaktadır. "Deloitte", söz konusu sirkülerin ve içeriğindeki bilgilerin hata içermediğine veya belirli performans ve kalite kriterlerini karşıladığına dair bir güvence vermemektedir. Sirküleri ve içeriğindeki bilgileri kullanımınız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir ve bu kullanımdan kaynaklanan her türlü zarara dair risk ve sorumluluk tamamen tarafınızca üstlenilmektedir. "Deloitte", söz konusu kullanımdan dolayı, (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) sözleşmesel bir dava, kanun veya haksız fiilden doğan her türlü özel, dolaylı veya arızı zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.