

KİRA GELİRİ

ELDE EDENLER İÇİN

BEYANNAME DÜZENLEME

REHBERİ



VİMER / 444 0 189

ÜCRETSİZDİR

Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezi (VİMER) 444 0 189 telefon hattına
başvurabilirsiniz.

www.gib.gov.tr 444 0 189

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

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 104
Şubat 2010

KİRA GELİRİ

ELDE EDENLER İÇİN

BEYANNAME DÜZENLEME

REHBERİ

ÜCRETSİZDİR
2010

*Bu rehber elektronik ortamda www.gib.gov.tr
internet adresinden ulaşabilirsiniz.*

MİSYONUMUZ

Toplumsal refahın artırılmasına destek sağlamak üzere yeterli geliri adalet, tarafsızlık, verimlilik ilkeleri çerçevesinde toplamak, vergi sisteminin basitleştirilmesi ve uyumun artırılmasına katkıda bulunmak ve mükellefe kaliteli hizmet sunmaktır.

VİZYONUMUZ

Her türlü ekonomik yapı ve aktiviteyi geliştiren, kavrayan; güvenilir, etkin, şeffaf, küresel boyutta öncü ve örnek bir idare olmaktadır.

TEMEL DEĞERLERİMİZ

Güvenilirlik
Adalet
Tarafsızlık
Etkinlik (Hız, esneklik ve verimlilik)
Saydamlık
Sorumluluk Bilinci
Çözüm Odaklılık
Yetkinlik
Sürekli Gelişim
Katılımcılık



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	7
1. KİRA GELİRİ	7
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	8
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	9
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	9
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	10
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi	10
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	10
5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	12
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	13
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	13
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	13
6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması.....	15
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	15
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	16
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	17
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN KAZANÇ VE İRATLARDAN YAPILACAK İNDİRİMLER	18
10.1. Sigorta Şirketlerine ve Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları.....	19
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları	19



10.3. Bağış ve Yardımlar	20
10.3.1. Sınırlı İndirilecekler	20
10.3.2. Sınırsız İndirilecekler	20
10.4. Sponsorluk Harcamaları	22
10.5. Doğal Afetler ile İlgili Ayni ve Nakdi Bağışlar	23
10.6. Türkiye Kızılay Derneğine Makbuz Karşılığı Yapılan Maddi Bağış ve Yardımlar	23
10.7. İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına Yapılan Bağış, Yardım ve Sponsorluk Harcamaları	23
10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	24
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ	24
12. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ	26
13. 2009 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	27
14. VERGİNİN ÖDENMESİ	27
15. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	28
16. YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	42
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	47

GİRİŞ

Bu rehber, 2009 yılında, sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlere; kira gelirine konu mal ve haklar, beyan edilecek kira tutarının hesaplanması, vergiden istisna kira tutarı, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi ve ödenmesi gereken verginin hesaplanması konularında genel bilgiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

Rehberde, mesken 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 örnekli açıklamalar da 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 kiralanmış 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, 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

olarak ifade edilmektedir.

İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçıları ile telif haklarının müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.

Yukarıda yazılı mallar ve haklar, ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine ilişkin hükümlere göre hesaplanır.

Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradı kabul edilir.

Vakfın gelirden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri de gayrimenkul sermaye iradı kabul edilir.

3. KIRA 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; 2006, 2007 ve 2008 yılları kira gelirleri topluca 2009 yılında tahsil edilirse, 2009 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; 2009, 2010 ve 2011 yılları kira gelirleri topluca 2009 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. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından saptanan kur üzerinden Türk Lirasına çevrilir.

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 Belgelendirilmesi

Maliye Bakanlığına verilen yetkiye istinaden, konutlarda her bir konut için 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenler ile işyerlerinde işyerini kiraya verenlerde miktar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin 01/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü 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 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. O bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli, 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 Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10’udur.

Örnek: Bay (A), emlak vergisi değeri 100.000 Türk Lirası olan bir apartman dairesini arkadaşına bedelsiz olarak kiralamıştır.

Bu durumda, Bay (A)’nın kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplaması ve buna göre bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $100.000 \times \% 5 = 5.000$ Türk Lirası olacaktır.

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 hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz),
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,

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

5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Mesken kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmesi halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

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

İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur.

Örneğin, mesken ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece mesken kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 2.600 Türk Liralık istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2.600 Türk Liralık istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

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



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

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinin 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 düştüktan sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.

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. 2005 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 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,
- Türkiye’de yerleşik olmayan mükelleflerin (çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dahil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye’de elde ettikleri 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 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 mesken 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 - Mesken Kira Geliri İstisnası

Örnek: Bayan (B), sahibi olduğu konutu 2009 yılında kiraya vermiş olup, 12.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan Bayan (B) gayrimenkulü ile ilgili olarak 3.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Bayan (B)'nin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 3.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = 12.000 - 2.600 = 9.400 \text{ TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = (3.000 \times 9.400) / 12.000 = 2.350 \text{ TL}$$

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, gelecek yıllarda beyan edilen gelirlere 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 hasıllardan 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.

Buna göre, maddede sayılan ödemeleri nakden veya hesaben yaptıkları sırada vergi kesintisi yapmak zorunda olanlar şunlardır:

- Kamu idare ve müesseseleri,
- İktisadî kamu müesseseleri,
- Sair kurumlar,
- Ticaret şirketleri,
- İş ortaklıkları,
- Dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri,
- Kooperatifler,
- Yatırım fonu yönetenler,
- Gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı,
- Zirai kazançlarını bilanço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler.



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 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Kiracı olan basit usulde vergiye tabi ise, ödemelerden vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem mesken 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 mesken kira geliri, istisna tutarını **(2009 yılı için 2.600 Türk Lirasını)** aşanlar,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını **(2009 yılı için 22.000 Türk Lirasını)** aşanlar,

(Beyanname verme sınırı olan 22.000 Türk Lirasının aşıлып aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2009 yılı için 1.070 Türk Lirası)** aşanlar (Bakınız Örnek: 7)

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi) beyanname vermede esas olan 1.070 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir 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 beyannamesi veli, vasi veya kayyım 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 KAZANÇ VE İRATLARDAN 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 taşımaları gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek hususlar şunlardır:

1. Şahıs sigorta primleri ve bireysel emeklilik sistemine ödenen primler,



2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,
5. Doğal afetler ile ilgili aynı ve nakdi bağışlar,
6. Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına yapılan bağış, yardım ve sponsorluk harcamaları,
8. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Sigorta Şirketlerine ve Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları

Yıllık beyanname veren mükellefler, vergi matrahlarının tespitinde bireysel emeklilik sistemine ödedikleri kendisine, eşine ve küçük çocuklarına ait katkı payının beyan edilen gelirin % 10'una kadar olan kısmını gelir vergisi matrahlarının tespitinde indirim konusu yapabileceklerdir. Bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin ise beyan edilen gelirin % 5'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılacaktır. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler için yıllık gelir vergisi beyannamesinin safi irat satırında yer alan tutar esas alınacaktır.

Bireysel emeklilik sistemi ile diğer şahıs sigortaları için ödenen primlerin birlikte olması halinde matrahtan indirim konusu yapılabilecek tutar beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olacaktır. Bu durumda şahıs sigorta primleri için % 5 oranındaki sınır ayrıca aranacaktır. İndirim konusu yapılacak prim, aidat ve katkı paylarının toplamı, asgari ücretin brüt yıllık tutarını aşamaz (2009 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin brüt yıllık tutarı **8.154,00 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.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları toplamından 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 için % 10’unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

Örneğin; okul koruma dernekleri yukarıda belirtilen kurum ve kuruluşlar arasında yer almadığından, bu derneklere yapılan bağış ve yardımların beyan edilecek gelirden indirilmesi mümkün değildir. Ancak, söz konusu derneklerin kamu menfaatine yararlı bir dernek olması halinde bu derneklere yapılan bağış ve yardımlar beyan edilen gelirin % 5’ini aşmaması koşuluyla indirim olarak dikkate alınabilecektir.

10.3.2. Sınırsız İndirilecekler

a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve 100 yatak kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu (Kalkınmada Öncelikli Yörelerde 50 yatak) ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi 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 ve öğrenci yurdu 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.

Dolayısıyla, bu düzenleme sadece doğrudan kamu müesseselerine yapılacak bağış ve yardımlar açısından geçerlidir.

Düzenlemede yer alan “okul” ifadesinden, doğrudan eğitim-öğretim hizmetlerinin verildiği temel birimlerin anlaşılması gerekmekte olup, rehberlik ve araştırma merkezi, mesleki eğitim merkezi, iş eğitim merkezi, mesleki ve teknik eğitim merkezi ve akşam sanat okulları da bu kapsamda değerlendirilecektir.

Düzenlemede yer alan “sağlık tesisi” ifadesinden ise Sağlık Bakanlığınca sağlık tesisi kapsamında değerlendirilen kurum ve kuruluşların anlaşılması gerekmektedir.

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;

- Kültür ve sanat faaliyetlerine ilişkin ticari olmayan ulusal veya uluslararası organizasyonların gerçekleştirilmesine,
- Ülkemizin uygarlık birikiminin kültürü, sanatı, tarihi, edebiyatı, mimarisi ve somut olmayan kültürel mirası ile ilgili veya ülke tanıtımına yönelik kitap, katalog, broşür, film, kaset, CD ve DVD gibi manyetik, elektronik ve bilişim teknolojisi yoluyla üretilenler de dahil olmak üzere görsel, işitsel veya basılı materyallerin hazırlanması, bunlarla ilgili derleme ve araştırmaların yayınlanması, yurt içinde ve yurt dışında dağıtımı ve tanıtımının sağlanmasına,

- Yazma ve nadir eserlerin korunması ve elektronik ortama aktarılması ile bu eserlerin Kültür ve Turizm Bakanlığı koleksiyonuna kazandırılmasına,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı, yaşatılması, rölöve, restorasyon, restitüsyon projeleri yapılması ve nakil işlerine,
- Kurtarma kazıları, bilimsel kazı çalışmaları ve yüzey araştırmalarına,
- Yurt dışındaki taşınmaz Türk kültür varlıklarının yerinde korunması veya ülkemize ait kültür varlıklarının Türkiye'ye getirilmesi çalışmalarına,
- Kültür envanterinin oluşturulması çalışmalarına,
- 2863 sayılı Kanun kapsamındaki taşınır kültür varlıkları ile güzel sanatlar, çağdaş ve geleneksel el sanatları alanlarındaki ürün ve eserlerin Kültür ve Turizm Bakanlığı koleksiyonuna kazandırılması ve güvenliklerinin sağlanmasına,
- Somut olmayan kültürel miras, güzel sanatlar, sinema, çağdaş ve geleneksel el sanatları alanlarındaki üretim ve etkinlikler ile bu alanlarda araştırma, eğitim veya uygulama merkezleri, atölye, stüdyo ve film platosu kurulması, bakım ve onarımı, her türlü araç ve teçhizatın tedariki ile film yapımına,
- Kütüphane, müze, sanat galerisi ve kültür merkezi ile sinema, tiyatro, opera, bale ve konser gibi kültürel ve sanatsal etkinliklerin sergilendiği tesislerin yapımı, onarımı veya modernizasyon çalışmalarına

ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.

10.4. 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 bildirecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Doğal Afetler ile İlgili Ayni ve Nakdi Bağışlar

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

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

Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesine 5904 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle eklenen 11 inci bent hükmü uyarınca (Yürürlük; 03.07.2009) iktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

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.

10.7. İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına Yapılan Bağış, Yardım ve Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununa 5766 sayılı Kanunla eklenen geçici 74 üncü madde ile 5706 sayılı İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Hakkında Kanun uyarınca kurulan İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına yapılan her türlü ayni ve nakdi bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı gelir vergisi beyannamesinde bildirecek gelirlerden indirilebilecektir.

10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

a) Umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara ilişkin 7269 sayılı Kanuna göre oluşturulan fona yapılan nakdi bağışların tümü ile milli yardım komiteleri veya mahalli yardım komitelerine makbuz karşılığı yapılan ayni/nakdi bağışlar,

b) Yüksek Öğretim Kanununa göre üniversitelere ve Yüksek Teknoloji Enstitüsüne makbuz karşılığı yapılan nakdi ve ayni bağışlar ile vakıf üniversitelerine yapılan bağış ve yardımlar,

c) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,

d) Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna göre yapılan nakdi bağışlar,

e) Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa göre yapılan ayni ve nakdi bağışlar,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışlar,

g) Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışlar,

h) Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışlar,

i) İlköğretim ve Eğitim Kanununun 76 ncı maddesine göre ilköğretim kurumlarına yapılan nakdi bağışların

tamamı indirilebilecektir.

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2009 – 31 Aralık 2009** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2010 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 olarak posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya verilmiş tarihte 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 ikametgahlarının 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 mensubu aracılığıyla da elektronik ortamda gönderebileceklerdir.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, 1001B nolu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesini dolduracaklardır.

Gayrimenkul sermaye iradının yanında beyana tabi diğer gelirlerin de olması halinde, elde edilen kira geliri, bütün gelirlerin beyanı için kullanılan 1001A nolu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesine dahil edilecektir.

Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile özürlü mükelleflerden yaşlılığı, sakatlığı veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gelemeyecek durumda olanların, bağlı oldukları vergi dairesini veya Alo Maliye 189 hattını aramaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

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

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2009 yılı için 2.600 Türk Liralık istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kirası gelirlerini, kendiliklerinden, süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.
- Geçmiş takvim yıllarına ait kira gelirlerini ilgili beyan döneminde hiç beyan etmeyen veya eksik beyan eden kira geliri sahiplerinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanununda yer alan **Pişmanlık ve İslah** hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri de mümkündür. Vergi dairesinin bilgisine girmeden önce, vergi dairesine kendiliğinden dilekçe ile bildirilmesi ve dilekçenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde beyannamenin de verilmesi halinde bu mükellefler de mesken istisnasından yararlanacak ve gecikmeden dolayı adlarına Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi ziyai cezası kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında sadece pişmanlık zammı uygulanacaktır.
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinun bildirilmemesi halinde, mükellef adına **iki kat 1 inci derece usulsüzlük cezası** kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile **vergi ziyai cezası** hesaplanır. Ayrıca gecikilen her ay için **gecikme faizi** talep edilir.
- Bu şekilde tahakkuk eden vergi, ceza ve gecikme faizinin tahakkuk tarihinden itibaren **bir ay** içinde ödenmesi gerekmektedir. Ödenmediği takdirde, vergi dairesince ayrıca her ay için ayrı ayrı **gecikme zammı** hesaplanmak suretiyle cebren tahsil yoluna gidilir. Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir.



13. 2009 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2009 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

8.700 TL'ye kadar	% 15
22.000 TL'nin 8.700 TL'si için 1.305 TL, fazlası	% 20
50.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.965 TL, fazlası	% 27
50.000 TL'den fazlasının 50.000 TL'si için 11.525 TL, fazlası	% 35

14. 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 dairesinin bulunduğu yerin belediye sınırları dışındaki vergi dairelerine,
- Tahsile yetkili banka şubelerine ödenebilir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini www.gib.gov.tr adresindeki "Kira Geliri Beyanname Yardımı" hesaplama sisteminden yararlanarak hesaplayabilirsiniz.

(www.gib.gov.tr → Ana Sayfa → İnteraktif Eğitim → Kira Geliri Beyanname Yardımı)

15. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

ÖRNEK 1:

Ahmet DEMİRKAN, 2009 takvim yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 19.000 TL işyeri kira geliri, 100.000 TL mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği daireden 2.500 TL kira geliri elde etmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt)	19.000 TL
Konut Kira Geliri	2.500 TL
Mevduat Faizi	100.000 TL

- Tevkif yoluyla vergilendirilen mevduat faizi geliri, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.
- Konut kira gelirinden 2.600 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, 22.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

ÖRNEK 2:

Buse ÖZSOY, 2009 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	2.600 TL
Kalan (25.000 – 2.600)	22.400 TL
%25 Götürü Gider (22.400 x %25)	5.600 TL
Vergiye Tabi Gelir (22.400 - 5.600)	16.800 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	2.925 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.925 TL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2009 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.





ÖRNEK 3:

Cem ERTÜRK, dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2009 yılında 26.900 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 7.100 TL'dir.

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

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

$$\begin{aligned} (*) \text{ Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Mesken Kira Geliri İstisnası} \\ &= 26.900 - 2.600 \\ &= 24.300 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{Vergiye Tabi Hasıllara İstisna Edilen Gider} = \frac{7.100 \text{ TL} \times 24.300 \text{ TL}}{26.900 \text{ TL}} = 6.413,75 \text{ TL}$$

(İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	26.900 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.600 TL
Kalan (26.900 – 2.600)	24.300 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	6.413,75 TL
Vergiye Tabi Gelir (24.300 – 6.414)	17.886,25 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.142,25 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	3.142,25 TL



TABLED - 4 GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİN MALİYETİ (13)

KARŞIYAKA (11) **12 100 A** **26 900 00 B** **1**

KARASU NAHALLESİ **110 000 00**

GÜNEŞ SOLAK **X**

KARŞIYAKA **35 40** **26 900 00** **1**

2 **3** **4** **5**

26 900 00 **26 900 00**

12 **1001 B**

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI **YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ**

KARŞIYAKA **01 01 2009** **31 12 2009** **52002543377**

12NİR **33 07 1965** **AVULAT TC**

EATÖRK **21** **15** **KARŞIYAKA** **232 7244337**

12NİR **26 900 00** **26 900 00** **2**

26 900 00 **26 900 00** **3**

26 300 00 **26 300 00** **4**

6 413 75 **6 413 75** **5**

17 886 25 **17 886 25** **6**

17 886 25 **3 142 25** **7**

3 142 25 **27 90** **8**

12 03 2010 **27 90**

ÖRNEK 4:

Duygu BAŞARAN, 2009 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 26.500 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 35.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 7.000 TL tevkifat yapılmıştır.

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

Mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan kısmı ile tevkifata tabi tutulan işyeri kirasının toplamı 22.000 Türk Lirasını aştığından, mesken ve işyeri kira gelirleri birlikte beyan edilecek olup, buna ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (26.500 + 35.000)	61.500 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.600 TL
Kalan (61.500 - 2.600)	58.900 TL
%25 Götürü Gider (58.900 x %25)	14.725 TL
Vergiye Tabi Gelir (58.900 - 14.725)	44.175 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	9.952,25 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	7.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.952,25 TL





YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ (Beyanname) (Form No: 13)

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	26.500,00 TL	70.000,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	35.000,00 TL	120.000,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	26.500,00 TL	70.000,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	35.000,00 TL	120.000,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	26.500,00 TL	70.000,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	35.000,00 TL	120.000,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	26.500,00 TL	70.000,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	35.000,00 TL	120.000,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	26.500,00 TL	70.000,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	35.000,00 TL	120.000,00 TL	Ek-2

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Form No: 12)

YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ (Beyanname) (Form No: 12)

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-2

BEYANNAMESİNE İLİŞKİN EKLERİN BİLGİLERİ

Sıra No	Ek No	Ek Adı	Ek İçeriği	Ek Değeri	Ek Türü
1	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-1
2	12	100 A	276.274,42 TL	44.175,00 TL	Ek-2



ÖRNEK 5:

Emel KARAHAN ve eşi Özgür KARAHAN, 2009 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 18.400 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Emel KARAHAN, ayrıca 2009 yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 14.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 2.800 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Özgür KARAHAN, aynı zamanda doktorluk faaliyetinden dolayı 2009 yılında 10.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Emel KARAHAN'ın Beyanı:

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 18.400 TL kira gelirinin (18.400/2) 9.200 TL' sini Emel KARAHAN, 9.200 TL'sini de Özgür KARAHAN ayrı ayrı beyan edecektir.

Emel KARAHAN'ın gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan işyeri kira geliri 14.000 TL ile hissesine düşen mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarı aşan kısmı (9.200 TL -2.600 TL) 6.600 TL birlikte dikkate alındığında, 22.000 TL'yi aşmadığından, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 9.200 TL mesken kira geliri beyan edilecektir.

Gayrisafi İrat Toplamı	9.200 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.600 TL
Kalan (9.200 - 2.600)	6.600 TL
%25 Götürü Gider (6.600 x %25)	1.650 TL
Vergiye Tabi Gelir (6.600 - 1.650)	4.950 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	742,5 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	742,5 TL

Özgür KARAHAN'ın Beyanı:

Özgür KARAHAN'ın, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 9.200 TL'dir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 2.600 TL'lik mesken kira geliri istisnasından yararlanamazlar.

Özgür KARAHAN'ın, gerçek usulde vergilendirilen serbest meslek kazancı bulunduğundan dolayı mesken kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Konut Kira Geliri	9.200 TL
%25 Götürü Gider (9.200 x %25)	2.300 TL
Safi İrat	6.900 TL
Serbest Meslek Kazancı	10.000 TL
Beyan Edilen Gelirler Toplamı (10.000+6.900)	16.900 TL
Vergiye Tabi Gelir	16.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.945 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.945 TL



ÖRNEK 6:

Fulya DOĞAN, dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2009 yılında 26.600 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 2009 yılı içinde bireysel emeklilik sistemine 3.000 TL katkı payı ödemiş ve devlete ait bir yetiştirme yurduna 11.09.2009 tarihinde 12.000 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	26.600 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.600 TL
Kalan (26.600 - 2.600)	24.000 TL
%25 Götürü Gider (24.000 x %25)	6.000 TL
Safi İrat (24.000 - 6.000)	18.000 TL
Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payı (18.000 x %10)(*)	1.800 TL
Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yap. Bağış ve Yardımlar(**)	12.000 TL
Katkı Payı ve Bağış ve Yardımlar Toplamı (12.000+1.800)	13.800 TL
Vergiye Tabi Gelir (18.000 - 13.800)	4.200 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	630 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	630 TL

Vergiye tabi gelirden yapılacak indirimlerde bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların tamamı indirim konusu yapılabılırken, bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların ise beyan edilen gelirin (safi iradın) belirlenen oranına kadar olan kısmı indirim konusu yapılabilmektedir.

(*) Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payının indirim konusu yapılabilecek yıllık toplam tutarı, beyan edilen gelirin (Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler için yıllık gelir vergisi beyannamesinin safi irat satırında yer alan tutar esas alınacaktır.) %10'u (18.000 TL x %10) olan 1.800 TL'yi aşamayacağından sadece 1.800 TL'lik kısmı indirim konusu yapılabilecektir.

(**) Okul, yurt, sağlık tesisleri ve huzurevleri için genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere yapılan bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Bu nedenle örneğimizdeki, devlete ait huzurevine nakit olarak yapılan 12.000 TL bağışın tamamı indirim

konusu yapılabilecektir.

ÖRNEK 7:

Gürkan ATACAN, sahibi bulunduğu işyerini 2009 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 1.200 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 1.070 TL'dir. Gürkan ATACAN'ın, 1.200 TL tutarındaki işyeri kira gelirin 2009 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.070 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri Kira Geliri	1.200 TL
%25 Götürü Gider (1.200 x %25)	300 TL
Vergiye Tabi Gelir (1.200-300)	900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	135 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	135 TL



16. YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Beyanname ve gelir elde edilen gayrimenkul sayısının beşten fazla olması halinde kullanılacak ek f6y;

- Beyanname bir 6rnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah t6kenmez kalem kullanılarak B6Y6K MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir Şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan d6zenlenmesine 6zen g6sterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir iŐaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler romen rakamı ile yazılmayacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaŐık olarak yazılacaktır.
- Elektronik ortamda beyanname verecek olan m6kellefler beyannamelerini, <https://ebeyanname.gib.gov.tr> adresinde yer alan kılavuza uygun olarak dolduracaklardır.



VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.A.Ş.

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.

CITIBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş.

EUROBANK TEKFEN A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş.

FORTİSBANK A.Ş.

HSBC BANK A.Ş.

ING BANK A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI 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 KREDİ BANKASI A.Ş.



**VERGİ İLE İLGİLİ TÜM SORULARINIZDA
SİZE BİR TELEFON KADAR YAKINIZ.**

Vergi İletişim Merkezi

444 0 189

www.gib.gov.tr