

## KİRA GELİRİNİN BEYANI

Kira geliri elde eden mükelleflerin, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini **01 - 25 Mart 2017** tarihleri arasında vermeleri gerekmektedir.

25 Mart 2017 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler **27 Mart 2017** Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.

• Beyannameler Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine verilebilir.

• Beyana tabi gelir sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret ise, vergi dairesinden alınacak kullanıcı kodu, parola ve şifreyi kullanmak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamesi elektronik ortamda gönderilebileceği gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderilebilir.

• Beyannameler, “**Hazır Beyan Sistemi**” aracılığıyla internet ortamında verilebilir.

Beyanname; Kayıtsız (Adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, Kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi (APS) Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.

## HAZIR BEYAN SİSTEMİ NEDİR?

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri), ücret, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan ya da bunların bir kaçından oluşan mükelleflere ilişkin Gelir İdaresi Başkanlığı bünyesinde bulunan ve üçüncü taraf kurumlardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanarak internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet adresinden ulaşılabilir.

Mükellefler, sisteme kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak ya da herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz olarak alınabilen İnternet Vergi Dairesi şifresi ile giriş yapabilirler.

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 bu sistemi kullanabilirler.

## ÖDEME YERİ VE ZAMANI

**MART** ve **TEMMUZ** aylarında olmak üzere iki eşit taksitte;

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

ödenabilir.

**Detaylı Açıklamaların Yer Aldığı  
Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar  
(Dar Mükellefler) İçin Vergi Rehberine  
Ulaşmak İçin Karekodu Okutun**



## TÜRKİYE’DE YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR (DAR MÜKELLEFLER) İÇİN KİRA GELİRİ BEYANI



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

**2016 Yılına Ait Beyannamenizi  
01-27 Mart 2017 Tarihleri  
Arasında Vermeyi Unutmayınız.**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

2017

Yayın No: 237

Türkiye’de yerleşmiş olmayan (dar mükellef) ve kira geliri elde eden mükellefler Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde vereceklerdir.

## KİMLER BEYANNAME VERMELİDİR?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2016 yılı için 3.800 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2016 yılı için 1.580 TL) aşanlar yıllık beyanname vereceklerdir.

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 dahil etmezler.

## KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2016 yılı için istisna tutarı 3.800 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmalarına ve beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

Kira gelirin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.800 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 3.800 TL ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2016 yılı için 110.000 TL aşanlar, 3.800 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri **01-25 Mart 2017** tarihleri arasında (25 Mart 2017 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler **27 Mart 2017** Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.) beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2016 yılı için 3.800 TL’lik istisnadan yararlanılamaz.

## KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirin 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, kira gelirlerinden istisna tutarını düşüktükten sonra kalan tutarın % 25’i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. (Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.)

**Örnek:** Almanya’da yaşayan Mükellef (A), Ankara’da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2016 yılında 14.000 € kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 3,50 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (14.000 € x 3,50 TL)	49.000TL
Vergiden İstisna Tutar	3.800 TL
Kalan (49.000 - 3.800)	45.200 TL
%25 Götürü Gider (45.200 x %25)	11.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (45.200 - 11.300)	33.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	6.423TL
Damga Vergisi	51,40 TL

Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler, brüt kira geliri tutarından Gelir Vergisi Kanunu 74 üncü maddesinde sayılan giderlerin gerçek tutarlarını indirebilirler.

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

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

Vergiye tabi hasılatına 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 (B), sahibi olduğu konutu 2016 yılında kiraya vermiş olup, 30.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 5.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 5.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatına isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 30.000 - 3.800 = 26.200 \text{ TL} \\ \text{İndirilebilecek Gider} &= (5.000 \times 26.200) / 30.000 \\ &= 4.366 \text{ TL} \end{aligned}$$

## KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

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

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

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.

## 2016 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

12.600 TL'ye kadar	% 15
30.000 TL'nin 12.600 TL'si için 1.890 TL, fazlası	% 20
69.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.370 TL, fazlası	% 27
69.000 TL'den fazlasının 69.000 TL'si için 15.900 TL, fazlası	% 35