

TÜRKİYE'DE
YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR (DAR MÜKELLEFLER)
İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ



ÜCRETSİZDİR

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Yayın No: 264

2018



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

www.gib.gov.tr

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

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

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 264
Şubat 2018

| | |
|---|----------|
| GİRİŞ | 1 |
| 1. KİRA GELİRİ | 1 |
| 2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR | 1 |
| 3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ..... | 2 |
| 3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi | 2 |
| 3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi | 3 |
| 3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması | 3 |
| 4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI | 3 |
| 5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI | 5 |
| 6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER..... | 6 |
| 6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi..... | 6 |
| 6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler..... | 7 |
| 7. ZARAR DOĞMASI HALİ | 9 |
| 8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ | 10 |
| 9. KİRA GELİRİNİN BEYANI | 10 |
| 10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER | 11 |
| 10.1. Şahıs Sigorta Primleri | 11 |
| 10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları | 12 |
| 10.3. Bağış ve Yardımlar..... | 13 |
| 10.4. Sponsorluk Harcamaları | 14 |
| 10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar..... | 14 |
| 11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ | 15 |
| 12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ..... | 17 |
| 14. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ..... | 18 |
| 15. VERGİNİN ÖDENMESİ..... | 18 |
| 16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARİ YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ..... | 19 |
| 17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER..... | 20 |
| 18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR..... | 25 |
| VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR..... | 27 |

GİRİŞ

Bu rehber, Türkiye'de yerleşmiş olmayanların (Dar Mükelleflerin) 2017 yılında sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri, kira gelirinine konu mal ve haklar, 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, dar mükelleflerin elde ettikleri kira gelirinin hangi hallerde beyan edileceğine ve beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin açıklamalı örnekler de yer almaktadır.

1. KİRA GELİRİ

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

Gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükellefler, kira gelirinine 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 gelirinine konu mal ve haklar, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde tanımlanmıştır. Bunlar;

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,



- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
- Telif hakları,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri

olarak ifade edilmektedir.

3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira 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 edildiği yılın hasılatı sayılır.

Örneğin; 2014, 2015 ve 2016 yılları kira gelirleri topluca 2017 yılında tahsil edilirse, 2017 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; 2017, 2018 ve 2019 yılları kira gelirleri topluca 2017 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

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

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde; haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,
- İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların,

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

Banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

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

4. KİRA BEDELİNİN 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 ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamış ise 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: Mükellef (A), 2017 yılında emlak vergisi değeri 250.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

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

Emsal Kira Bedeli: $250.000 \times \%5 = 12.500$ TL olacaktır. Bu tutar, beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi, (Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz.

Örnek olarak, mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.)

- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
- Genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2017 yılı için istisna tutarı 3.900 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.

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 gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.900TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca, 3.900TL'lik ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğerk kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2017 yılı için 110.000 TL'yi aşanlar, istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2017 yılı için) 3.900 TL 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 gelirinun vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

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

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

6.1. 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, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Götürü gider oranı, 1/1/2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılatın % 15'i olarak belirlenmiştir.

6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki gider 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. 2013 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 uygulanacak olup birden fazla gayrimenkulden kira geliri elde edilmesi halinde, diğer gayrimenkuller için bu indirimden yararlanılamayacaktır. Ayrıca işyeri 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,
- 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 2017 takvim yılı için 900 TL'yi aşiyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.)



- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kira ile tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli, (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

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 edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

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

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

6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi 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 (B), sahibi olduğu konutu 2017 yılında kiraya vermiş olup, 36.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 9.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 9.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 36.000 – 3.900=32.100 TL

İndirilebilecek Gider = (9.000 x 32.100) / 36.000 = 8.025 TL

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayri safi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar, **beş yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Bu durumun iki istisnası vardır:

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasılatın indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmaz.

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

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

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

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

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

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

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

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.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2017 yılı için 3.900 TL) aşanlar,

- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanması 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. Beyanname, geliri elde eden aile bireyi adına düzenlenerek imzalanacaktır.

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

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyanamesinde bildirilecek gelirlere aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

10.1. Şahıs Sigorta Primleri

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



İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır. 01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları ise indirim konusu yapılmayacaktır.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin % 100'ünden oluşmaktadır.

Sigortanın Türkiye'de kâin ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması, prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması ve ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunması şartıyla, eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. (2017 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 21.330 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.

Safi irad yani beyan edilen gelir, gayrisafi hasıllardan giderler düşüldükten sonra, geçmiş yıl zararları ve diğer indirimler düşülmeden önceki tutardır.

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 Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki illerde zikredilen kurum/kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirecek 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 yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve ayni bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.



c) Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.

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

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

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

10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununun (89/8) maddesine göre, 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
- Profesyonel spor dalları için % 50'si

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu,
- Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanun,

- Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu,
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu,
- Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanunu,
- Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu,
- İlköğretim ve Eğitim Kanunu

ve diğer ilgili kanunlara göre yapılan aynı/nakdi bağışların ve yardımların tamamı indirilebilecektir.

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

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **01-25 Mart 2018** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir. (25 Mart 2018 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler **26 Mart 2018** Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.)

Dar mükellefler beyannamelerini, Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

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.



Ayrıca beyannamenin, aşağıda belirtilen “Hazır Beyan Sistemi” aracılığıyla internet ortamında verilmesi mümkün bulunmaktadır.

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 E-Beyanname uygulaması ile doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderebileceklerdir.

12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

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 önceden hazırlandığı ve internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Kira geliri elde eden mükellefler;

- Kişiyeye özel hazırlanmış güvenlik sorularını cevaplayarak,
- İnternet Vergi Dairesi şifrelerini kullanarak, (şifre yoksa herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurarak veya e-devlet üzerinden ücretsiz alabilirler)

sisteme giriş yapabilirler.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyannamesi 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, sistemden anlaşmalı bankaların, banka ve kredi kartlarının yanısıra internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Öte yandan, 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.

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

Hazır Beyan Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

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

Konutlardan elde edilen kira gelirleri **01-25 Mart 2018** (25 Mart 2018 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler **26 Mart 2018** Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.) tarihleri arasında beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2017 yılı için 3.900 TL'lik istisnadan yararlanılamaz.

Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.



14. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2017 yılında elde edilen kira gelirlerine aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

| | |
|---|-----|
| 13.000 TL'ye kadar | %15 |
| 30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası | %20 |
| 70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası | %27 |
| 70.000 TL'den fazlasının 70.000 TL'si için 16.150 TL, fazlası | %35 |

15. VERGİNİN ÖDENMESİ

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

Hesaplanan vergi,

- Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
- Bağlı olunan vergi dairesindeki hesabın bildirilmesi şartıyla diğer vergi dairelerine,
- Tahsile yetkili banka şubelerine,
- Başkanlığımız internet sitesi üzerinden anlaşmalı bankaların banka kartları ve kredi kartları ile
- Anlaşmalı bankaların internet bankacılığı kullanılarak

ödenebilir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini www.gib.gov.tr adresindeki “Hesaplamalar” bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.

(www.gib.gov.tr - Ana Sayfa - İnternet Vergi Dairesi - Şifresiz İşlemler - Genel Sorgulama ve Hesaplama İşlemleri (Hesaplamalar) - GMSİ Hesaplama)

16. 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 (C)'nin Bodrum'da sahip olduğu meskeni 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 müzisyen Mükellef (D), bestesini tamamladığı bir müzik albümünün telif hakkını Türkiye'de yerleşik bir müzik yapımcı şirketine vermiştir. Türkiye'deki müzik yapımcı şirketinin müzisyen Mükellef (D)'ya 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 olacaktır.



Yine Hollanda'da ikamet eden karikatürist Mükellef (E)'nin kendi çizdiği karikatürlerin kullanım hakkını Türkiye'deki bir mizah dergisine vermesi karşılığında söz konusu dergi tarafından Mükellef (E)'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 edebilecekleri 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.

17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Almanya'da ikamet eden Mükellef (A), Ankara'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2017 yılına ait 15.000 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 4 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

| | |
|--|--------------|
| Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 € x 4 TL) | 60.000,00 TL |
| Vergiden İstisna Tutar | 3.900,00 TL |
| Kalan (60.000 - 3.900) | 56.100,00 TL |
| Götürü Gider (56.100 x %15) | 8.415,00 TL |
| Vergiye Tabi Gelir (56.100 – 8.415) | 47.685,00 TL |
| Hesaplanan Gelir Vergisi | 10.124,95 TL |
| Damga Vergisi | 58,80 TL |

Örnek 2: Polonya’da ikamet eden Mükellef (B), Antalya’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2017 yılına ait 15.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 3.000 Dolar’dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru (3,5 TL) kabul edilmiştir.

Toplam Hasılat = 15.000 \$ x 3,5 TL = 52.500 TL

Toplam Gider = 3.000 \$ x 3,5 TL = 10.500 TL

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

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

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 52.500 - 3.900 \\ &= 48.600 \text{ TL} \end{aligned}$$

Vergiye Tabi Hasılatla İsabet Eden Gider

$$\begin{aligned} (\text{İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı}) &= \frac{10.500 \times 48.600}{52.500} \\ &= 9.720 \text{ TL} \end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 x 3,5) | 52.500,00 TL |
| Vergiden İstisna Tutar | 3.900,00 TL |
| Kalan (52.500 - 3.900) | 48.600,00 TL |
| İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı | 9.720,00 TL |
| Vergiye Tabi Gelir (48.600 - 9.720) | 38.880,00 TL |
| Hesaplanan Gelir Vergisi | 7.747,60 TL |
| Damga Vergisi | 58,80 TL |

Örnek 3: Fransa'da ikamet eden Mükellef (C), Bodrum'da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2017 yılına ait 10.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 8000 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 4 TL kabul edilmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt) = 10.000 € x 4 TL = 40.000 TL

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

Örnek 4: Brüksel’de ikamet eden Mükellef (Ç), 2017 yılına ait Ankara’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 7.000 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden ise 9.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 7.200 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 4 TL kabul edilmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt) = 9.000 € x 4 TL = 36.000 TL

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

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 İrat Toplamı (7.000 € x 4 TL) | 28.000,00 TL |
| Vergiden İstisna Tutar | 3.900,00 TL |
| Kalan (28.000 - 3.900) | 24.100,00 TL |
| Götürü Gider (24.100 x %15) | 3.615,00 TL |
| Vergiye Tabi Gelir (24.100- 3.615) | 20.485,00 TL |
| Hesaplanan Gelir Vergisi | 3.447,00 TL |
| Damga Vergisi | 58,80 TL |

Örnek 5: İtalya’da ikamet eden Mükellef (D), Malatya’da bulunan işyerini 2017 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 5.500 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisine tabi olmayan işyeri kira gelirin tamamı beyan edilecektir.

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

| | |
|----------------------------------|-------------|
| İşyeri Kira Geliri | 5.500,00 TL |
| Götürü Gider (5.500 x %15) | 825,00 TL |
| Vergiye Tabi Gelir (5.500 - 825) | 4.675,00 TL |
| Hesaplanan Gelir Vergisi | 701,25 TL |
| Damga Vergisi | 58,80 TL |

18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

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

- Bir örnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan düzenlenmesine özen gösterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir işaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler romen rakamı ile yazılacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.
- Gelir Vergisi Beyannamesi “Tablo-4”, “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Bilgiler” bölümünde yer alan, “Adres No” satırına “<https://adres.nvi.gov.tr/Pages/Bildirim/Dogrulama/YerlesimYeriDogrulama.aspx>”

internet sayfasından gayrimenkul adresine ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

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



VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.A.Ş.
AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.
ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.
ALTERNATİFBANK A.Ş.
ANADOLUBANK A.Ş.
ARAP TÜRK BANKASI A.Ş.
CITIBANK A.Ş.
DENİZBANK A.Ş.
BURGAN BANK A.Ş.
FİBABANKA A.Ş.
FİNANSBANK A.Ş.
HSBC BANK A.Ş.
ICBC TURKEY BANK A.Ş.
ING BANK A.Ş.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.
ODEA BANK A.Ş.
ŞEKERBANK T.A.Ş.
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
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.
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.
ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.
POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI A.Ş. (PTT) (*)

(*) PTT işyerlerince sadece Motorlu Taşıtlar Vergisi, Trafik İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para Cezası tahsilatı yapılmaktadır.



444 0 189
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ



/gib.sosyalmedya



/gibsosyalmedya



/gibsosyalmedya



Ayrıntılı bilgi için;
www.gib.gov.tr