

KİRA GELİRİNİN BEYANI

Kira geliri elde eden mükelleflerin, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini **01 - 25 Mart 2018** tarihleri arasında vermeleri gerekmektedir.

25 Mart 2018 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler **26 Mart 2018** 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 E-Beyanname ile 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 hazırlandığı ve internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının 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 şifresiyle 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 Hazır Beyan Sistemini 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,
- Bakanlığımız internet sitesi üzerinden anlaşmalı bankaların banka kartları, kredi kartları ya da internet bankacılığı kullanılarak,

ödenenir.



Detaylı açıklamaların yer aldığı Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Rehberine ulaşmak için karekodu okutunuz.

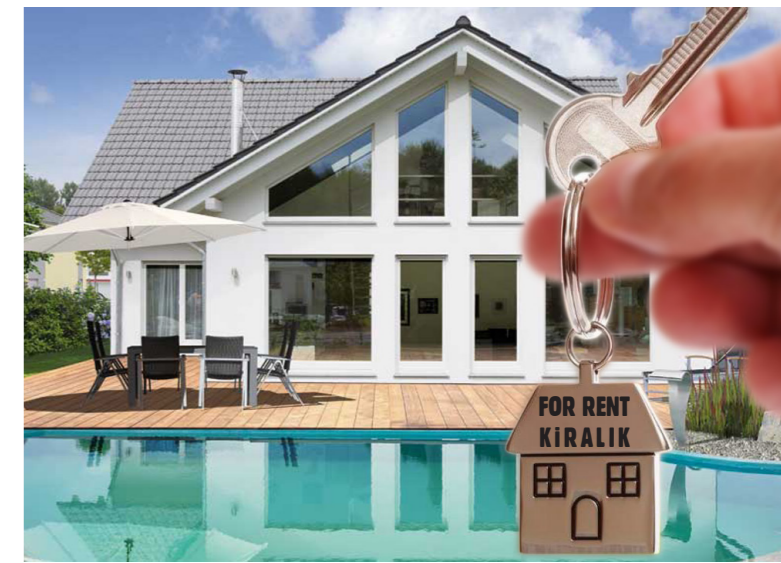


444 0 189
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

Ayrıntılı bilgi için;
www.gib.gov.tr



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



www.gib.gov.tr

**2017 Yılına Ait Beyannamenizi
01 - 26 Mart 2018 Tarihleri
Arasında Vermeyi Unutmayınız.**

**Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
2018**

Yayın No: 265

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 (2017 yılı için 3.900 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden tevkif suretiyle vergilendirilmemiş kira geliri elde edenler

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 (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.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.900 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 3.900 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 2017 yılı için 110.000 TL’yi aşanlar, 3.900 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

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

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, 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.)

Örnek: Almanya’da ikamet eden Mükellef (A), Ankara’da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2017 yılında 15.000 € kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 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 |
| %15 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 |

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 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 - 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 hasıllata 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

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.

2017 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

| | |
|---|-----|
| 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 |