

## 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 bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer vergi dairesi) 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 doğrudan gönderilebileceği gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderilebilir.
- Beyannameler, “**Hazır Beyan Sistemi**” aracılığıyla internet ortamında verilebilir.

Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile engelli mükelleflerden yaşlılığı, engeli veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gidemeyecek durumda olanların, bağlı oldukları vergi dairesini veya Türkiye genelinde Vergi İletişim Merkezini (VİMER-4440189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

## HAZIR BEYAN SİSTEMİ NEDİR?

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri sadece 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.

Bu sistemden; sadece kira, ücret, menkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

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

Kira geliri elde eden 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.

Hazır Beyan Sistemini kullanma zorunluluğu bulunmamasıyla birlikte, sistem hızlı, güvenilir, kolay ve masrafsız bir şekilde beyanname gönderme imkanı sunmaktadır.

## ÖDEME YERİ VE ZAMANI

MART ve TEMMUZ aylarında olmak üzere iki eşit taksitte;

- Bağılı bulunulan vergi dairesine,
- Bağılı bulunulan vergi dairesindeki hesabın bildirilmesi şartıyla diğer vergi dairelerine,
- Elden ya da internet bankacılığını kullanarak anlaşmalı banka şubelerine,
- [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden anlaşmalı bankaların kredi kartıyla

ödenebilir.



Detaylı açıklamaların yer aldığı  
**Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin  
Vergi Rehberine ulaşmak için  
karekodu okutunuz.**



**444 0 189**  
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

Ayrıntılı bilgi için;  
[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)



## KİRA GELİRİ İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ 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: 235

Kira geliri elde eden mükellefler Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelelerini 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,

- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2016 yılı için 30.000 TL) aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 30.000 TL'nin aşılmış olmadığı tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralınmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2016 yılı için 1.580 TL) aşanlar

yıllık beyanname vereceklerdir.

## MESKEN 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 açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

**Örnek:** Mükellef (A), 2016 yılında meskenini aylık 300 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 3.600 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 3.800 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

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 3.800 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'yi 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 beyannameleler **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 GİDER YÖNTEMLERİ

Kira gelirinin tespitinde **Götürü Gider Yöntemi** ve **Gerçek Gider Yöntemi** olmak üzere iki yöntem bulunmaktadır.

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, **2 yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

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:** Mükellef (B), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 26.000 TL, 21.000 TL ve 13.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellefin, 2016 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri:  
26.000 + 21.000 + 13.000 = 60.000 TL' dir.

Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Konut Kira Geliri	60.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.800 TL
Kalan (60.000 - 3.800)	56.200 TL
%25 Götürü Gider (56.200 x %25)	14.050 TL
Vergiye Tabi Gelir (56.200 - 14.050)	42.150 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.650,50 TL
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.

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 hasılat 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 (C), sahibi olduğu konutu 2016 yılında kiraya vermiş olup, 32.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 8.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 8.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılat isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 32.000 - 3.800 = 28.200 \text{ TL} \\ \text{İndirilebilecek Gider} &= (8.000 \times 28.200) / 32.000 \\ &= 7.050 \text{ TL} \end{aligned}$$

## İŞYERİ 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.

**Örnek:** Mükellef (D), 2016 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 32.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 60.500 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 12.100 TL tevkifat yapılmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı ile işyeri kira geliri toplamı olan (28.200 + 60.500 =) 88.700 TL, 2016 yılı için beyan sınırı olan 30.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır.

## 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