

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



www.gib.gov.tr

2018 Yılına Ait Beyannamenizi
1 - 25 Mart 2019 Tarihleri
Arasında Vermeyi Unutmayınız.

ÜCRETSİZDİR

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
2019

Yayın No: 309

Bu Broşürde, Türkiye'de yerleşmiş olmayan (dar mükellef) kişilerin elde ettikleri kira gelirlerinin Yıllık Vergisi Beyannamesiyle beyanına ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

KİMLER BEYANNAME VERMELİDİR?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2018 yılı için 4.400 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 (2018 yılı için istisna tutarı 4.400 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Dar Mükellef (A), 2018 yılında meskenini aylık 350 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 4.200 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 4.400 TL'nin altında olduğundan mükellef tarafından beyan edilmeyecektir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 4.400 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 2018 yılı için 120.000 TL aşanlar, 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri 1-25 Mart 2019 tarihleri arasında beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2018 yılı için 4.400 TL'lik istisnadan yararlanılamaz.

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.

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 (B), Antalya'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2018 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 6 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 € x 6 TL)	90.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (90.000 - 4.400)	85.600 TL
%15 Götürü Gider (85.600 x %15)	12.840 TL
Vergiye Tabi Gelir (85.600 - 12.840)	72.760 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	16.525,20 TL
Damga Vergisi	72,70 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 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: Dar Mükellef (C), Ankara'da sahibi olduğu konutu 2018 yılında kiraya vermiş ve 24.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 6.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 6.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 24.000 – 4.400 = 19.600 TL

İndirilebilecek Gider = (6.000 x 19.600) / 24.000
= 4.900 TL

KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden % 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12 nci maddesinde tanımlanan gayri maddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla Anlaşmaya taraf devletin mukimleri tarafından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde, anılan maddede öngörülen tevkifat oranının daha düşük olması durumunda, mukimlik belgesinin ibraz edilmesi koşulu ile tevkifatın bu düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

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 kullanılmasında halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

2018 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir vergisine tabi gelirler;

14.800 TL'ye kadar	%15
34.000 TL'nin 14.800 TL'si için 2.220 TL, fazlası	%20
80.000 TL'nin 34.000 TL'si için 6.060 TL, fazlası	%27
80.000 TL'den fazlasının 80.000 TL'si için 18.480 TL, fazlası	%35

oranında vergilendirilir.

KİRA GELİRİNİN BEYANI

Kira geliri elde eden mükelleflerin, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini **1-25 Mart 2019** tarihleri arasında vermeleri gerekmektedir. Beyannameler,

- **Hazır Beyan Sistemi** aracılığıyla internet ortamında,
- Türkiye'de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye'de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye'de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine kağıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

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; beyana tabi gelirleri sadece ücret, kira, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan ya da bunların bir veya birkaçından oluşan mükelleflerin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerinin, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulduğu, hızlı ve kullanımı kolay bir sistemdir.

Kira geliri elde eden dar mükellefler;

- Kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak,
- İnternet vergi dairesi şifrelerini kullanarak (şifre yoksa herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurarak ücretsiz alabilirler.),
- **Yabancı Kimlik Numarası olanlar** (99 la başlayan 11 rakamlı numara) kimlik bilgileri ve internet vergi dairesi şifresi ile,
- **Yabancı Kimlik Numarası olmayan** ancak Türkiye'de mükellefiyet için daha önce almış oldukları Vergi Kimlik Numarasını (10 rakam) kullananlar sadece internet vergi dairesi şifresi ile,

Sisteme 7 gün 24 saat 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.

VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE YERİ

2018 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameler üzerinden hesaplanan gelir vergisi, 2019 yılının **Mart** ve **Temmuz** aylarında **iki eşit taksit** olmak üzere;

- Birinci taksitin damga vergisi ile birlikte **1 Nisan 2019** tarihine kadar,
- İkinci taksitin ise **31 Temmuz 2019** tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

Vergi;

- Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet sitesi (İnteraktif Vergi Dairesi ve GİB Mobil uygulaması) üzerinden;
 - Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile,
 - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
 - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile,
- Anlaşmalı bankaların;
 - Şubelerinden,
 - Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT işyerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

ödenesillir.

**Detaylı Açıklamaların Yer Aldığı
Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar
(Dar Mükellefler) İçin Vergi Rehberine
www.gib.gov.tr**

**Adresinin Yayınlar/Rehberler
Bölümünden Ulaşabilir
ya da Karekodu Okutabilirsiniz.**

