

KİRA GELİRİ İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANI



www.gib.gov.tr

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

ÜCRETSİZDİR

Bu Broşürde, kira gelirlerinin Yıllık Gelir 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,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2018 yılı için 34.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'nin aşıлып aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirin geliri vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.),
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2018 yılı için 1.800 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

MESKEN 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: Mükellef (A), 2018 yılında meskenini aylık 360 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 4.320 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 4.400 TL'nin altında olduğundan mükellef tarafından beyan edilmeyecektir.

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

Kira gelirinun 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'yi 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 GİDER YÖNTEMLERİ

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, 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düştüktan sonra kalan tutarın %15'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 20.000 TL, 18.400 TL ve 15.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellefin, 2018 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri:

$20.000 + 18.400 + 15.000 = 53.400$ TL'dir.

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

Konut Kira Geliri	53.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (53.400– 4.400)	49.000 TL
%15 Götürü Gider (49.000 x %15)	7.350 TL
Vergiye Tabi Gelir (49.000 – 7.350)	41.650 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.125,50 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.

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 (C), sahibi olduğu konutu 2018 yılında kiraya vermiş olup, 38.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak 9.500 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 9.500 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 38.000 – 4.400 = 33.600 TL

İndirilebilecek Gider = $(9.500 \times 33.600) / 38.000$
= 8.400 TL

İŞYERİ KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralama 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.

Örnek: Mükellef (D), 2018 yılında konut olarak kiraya verdiği daireden 38.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği daireden ise 70.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 14.000 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 $(33.600 + 70.000 =)$ 103.600 TL, 2018 yılı için beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir. Yıllık beyannamede hesaplanan gelir vergisinden, yıl içinde tevkif edilen vergi mahsup edilebilecektir.

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

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,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer vergi dairesi) vergi dairesine kâğıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

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-189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

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.

7 gün 24 saat beyanname gönderme imkanı sunan Sisteme ve detaylı bilgiye, Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr internet adresinden veya **İnteraktif Vergi Dairesinden** ulaşılabilir.

Sisteme, kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak, İnteraktif Vergi Dairesi şifresiyle, şifre yok ise online şifre edinerek, herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz olarak alınabilen İnternet Vergi Dairesi şifresiyle veya e-Devlet üzerinden giriş yapılabilir.

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,

ödenebilir.

**Detaylı Açıklamaların Yer Aldığı
Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin
Vergi Rehberine
www.gib.gov.tr**

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

