

KİRA GELİRLERİNİN BEYANI

Mart ayı vergi ayı olarak bilinir. Gerek kira sahipleri gerekse ticari, zirai veya serbest meslek kazancı sahipleri bir önceki yıla ait gelirlerini **Mart ayının başından 25 inci günü akşamına kadar** (geliri sadece basit usulde tespit edilen ticari kazançtan ibaret olanlar 1-25 Şubat) yıllık beyanname ile vergi dairesine beyan etmek zorundadırlar. Beyannameler kağıt ortamında veya internet ortamında verilebilmektedir.

Son yıllarda küçük işyerlerinin ekonomik nedenlerle kapanması nedeniyle ticari, zirai ve mesleki kazançları nedeniyle yıllık beyanname veren gelir vergisi mükellef sayısında (yaklaşık 1,8 milyon) önemli bir artış olmazken kira geliri beyan eden mükellef sayısı 1,5 milyonu aşmış bulunmaktadır. Kira gelirleri nedeniyle beyanname veren mükellef sayısındaki artışı, Maliye Bakanlığının kira geliri elde edenleri eskiye göre daha kolay tespit edebilmesine bağlamak gerekir. Daire veya dükkanı olanların merkezi tapu kayıtlarından izlenmesi mümkün bulunmaktadır. Beyanname verilmemesi halinde beyan dışı bırakılan verginin bir katı tutarında vergi ziyai cezası ile ayrıca gecikme faizi ödenmesi söz konusu olduğundan kira geliri olanların beyanname vermeyi ihmal etmemeleri önem taşımaktadır.

2014 yılında tahsil edilen 401 milyar 605 milyon lira vergi gelirinin %22,7'sine tekabül eden 91.061 milyon lirası gerçek kişiler, %8,8'ine tekabül eden 35.162 milyon lirası kurumlar tarafından ödenmiştir. Beyan üzerinden alınan gelir vergisi toplamı ise 8.258 milyon lira olup, toplam gelir vergisinin %9'u kadardır. Bu durum gelir vergisinin %90'undan fazlasının ücretliler tarafından kaynakta kesinti yoluyla ödendiğini göstermektedir. Servet üzerinden alınan vergiler dikkate alınmadığı takdirde vergi gelirlerinin %68,5'i dolaylı vergilerden meydana gelmektedir.

3.300 TL TUTARINDAKİ İSTİSNADAN YARARLANAMAYACAK OLANLAR

Binaların mesken (konut) olarak kiraya verilmesinden 2014 yılı içinde elde edilen hasılatın 3.300 lirası (2015 yılı için 3.600 TL) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip **beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.**

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olan bakkal, kasap, berber, nakliyecisi, oto tamircisi gibi ticari kazanç sahipleri, defter tutan zirai kazanç sahipleri ile avukat, doktor, mali müşavir gibi serbest meslek kazancı sahipleri, konut kira gelirleri için söz konusu **3.300 TL** vergi istisnasından yararlanamazlar. Ayrıca istisna haddinin üzerinde kira geliri elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamının 2014 yılında **97.000.- TL'yi** aşanlar (2015 yılı için 106.000 TL) söz konusu istisnadan faydalanamazlar. 97.000.- TL'nin hesabında, vergiye tabi olsun olmasın kira gelirleri, emekli ikramiyeleri, kıdem tazminatları, banka faizleri, ücret gelirleri gibi her türlü gelir dahildir.

KİRA GELİRLERİNİN BEYANINDA İKİ YÖNTEM

Gelir vergisi safi kazanç üzerinden hesaplanır. Bu nedenle kira geliri elde edenlerin de vergiye tabi gelirlerinin hesabında elde edilen hasılatın gayrimenkul nedeniyle ödenen giderlerin indirilmesi gerekir. Kira gelirlerinin safi tutarının tespitinde iki farklı yöntem vardır. **1.)** Götürü yöntem **2.)** Gerçek yöntem.

Mükellefler diledikleri takdirde kiraya verdikleri gayrimenkullerle ilgili olarak yaptıkları aidat, bakım onarım, emlak vergisi, amortisman gibi giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü gider olarak indirebilirler. Götürü gider yöntemi daha yaygın olarak uygulanmakta ve çoğunlukla mükelleflerin lehine sonuç doğurmaktadır. Belgelendirilebilen gider tutarı kira gelirinin %25'inden az ise götürü gider yönteminin seçilmesi gerekir. Götürü gider yöntemini kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu yöntemden dönemezler.

TAHSİL ESASI

Gelir Vergi Kanununun 70'inci maddesinde yazılı arazi, arsa, bina, işyeri gibi taşınmaz mallar ile araba, demirbaş eşya gibi menkul mallar, madenler, menba suları, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri ile gayrimenkul olarak tescil edilen irtifak ve üst hakları, arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ticari marka ve ticaret unvanı gibi hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı **içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak** nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri gayrimenkul sermaye iradı olarak gelir vergisine tabidir. Ancak vergilendirilecek tutar, tahsil edilen hasılatın gerçek usule göre veya götürü gider usulüne göre tespit edilen giderler düşüldükten sonra kalan tutardır. Kira bedeli herhangi bir nedenle tahsil edilememişse beyan edilmesi gerekmez, beyanname kiranın tahsil edildiği yılın geliri olarak beyan edilir. Örneğin, 2013 yılı kira gelirinin 5 bin lirası 2014 yılında tahsil edildiyse, bu tutar 2014 yılına ait kira geliri ile birlikte beyan edilir. Gelecek yıla ilişkin olarak peşin tahsil edilen kira gelirleri ise tahsil edildiği yılda değil, ilgili olduğu yılın geliri olarak beyan edilir. Örneğin 2014 yılının 6 ncı ayında kiraya verilen konutun bir yıllık kira geliri peşin olarak tahsil edilmiş ise 2015 yılı için tahsil edilen kısım 2015 yılı geliri olarak 2016 yılı Şubat veya Mart ayında beyan edilir.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetler, kira süresinin sonunda bedelsiz olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, söz konusu kıymetler kiralayan bakımından, bu tarihte **aynen tahsil** olunmuş gelir sayılır ve vergilendirilir.

TAHSİL ŞEKLİ

Kira gelirlerinin banka veya posta işletmesi vasıtasıyla tahsili esastır. Konutların kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirinin aylık tutarının 500 lirayı aşması halinde banka veya posta işletmesi vasıtasıyla ödenmesi zorunludur. İşyeri kiralalarında ise tutar ne olursa olsun banka veya posta işletmesi vasıtasıyla ödenmesi gerekir. 2014 yılında kira gelirinin bankadan ödenmesi gerektiği halde elden nakit olarak tahsil edilmiş olması halinde her işlem için 300 TL'den (2015 yılında 330 TL) az olmamak üzere ödeme tutarının %5'i kadar özel usulsüzlük cezası kesilir.

Bununla birlikte kira gelirinin kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması, kira alacağının başka bir şahsa temlikli veya kiracısına olan borcu ile takası tahsil hükmündedir. Yabancı parasıyla yapılan ödemeler, Merkez Bankasınca tespit edilen döviz alış kuru üzerinden Türk parasına çevrilir.

EMSAL KİRA BEDELİ

Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bina ve arazide emsal kira bedeli, emlak vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin % 10'udur.

EMSAL KİRA BEDELİ UYGULANMAYACAK HALLER

Aşağıdaki hallerde emsal kira bedeli uygulanmayacaktır;

- Boş kalan konutların muhafazası maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin usul (alt soy) fûru (üst soy) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi. (Konutların; çocuk, anne, baba, büyük baba, büyük anne ve kardeşlere kira almadan tahsis edilmesi halinde emsal kira bedeli hesaplanmaz.)
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
- Genel bütçeye dahil daireler ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda,

GERÇEK USULDE HASILATTAN İNDİRİLEBİLECEK GİDERLER

Kira gelirlerinin safi tutarı, tahsil edilen hasıllattan Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde belirtilen giderler indirildikten sonra kalan kısım"dır. 2014 yılı için gelirleri 97.000 TL'yi (2015 yılı için 106.000 TL) aşmayanların konut kira gelirlerinde vergiye tabi safi tutarın hesabında öncelikle yıllık 3.300.- TL istisna tutarı düşüldükten sonra kalan safi tutar vergiye tabi tutulur. Ancak safi iradın hesabında, **istisna tutarına isabet eden giderler indirilmez**. Konut kira gelirleri için uygulanan 3.300.- TL istisnadan ticari, zirai veya mesleki kazancı nedeniyle yıllık beyanname verenler ile 2014 yılına ait gelirleri 97.000.- TL'yi aşanlar faydalanamaz. Gerçek usulde aşağıdaki giderler elde edilen hasıllattan indirilebilir.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su, asansör, sigorta ve idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan **borçların faizleri**, (Bankadan alınan kredilerin faizleri gibi)
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile **iktisap bedelinin % 5'i**, (2010 yılından önceki yıllarda satın alınan konutlar için bu haktan yararlanılmaz)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle, belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları, (asfalt katılma payları gibi)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar, (Maliyet bedeli belli değil ise emlak vergi değerinin her yıl itibarıyla %2'si)
- Kiraya verenin yaptığı bakım, onarım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli,
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gider belgelerinin beş yıl saklanması ve istendiği takdirde vergi dairesine ibraz edilmesi gerekir. Örneğin, 2014 yılında 50.000.- TL konut kira geliri elde eden ve 20.000.- TL emekli maaşı olan bir kişinin kiraya verdiği konut için yaptığı bakım, onarım, sigorta ve emlak vergisi giderlerinin tutarı 15.000.- TL olsun. Vergiye tabi gelir ve ödemesi gereken gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır: İstisnaya isabet eden gider tutarı şu formüle göre hesaplanır: (Ödenen gider toplamı x vergiye tabi gelir/ Toplam kira geliri) (Vergiye tabi gelir= Toplam kira geliri- istisna tutarı)

Kira geliri (brüt hasılat)	50.000.-
İstisna tutarı	(-) 3.300.-
Vergiye tabi gelir	46.700.-
İndirilecek gider	(-)14.010.- (15.000x 46.700/50.000)
Safi gelir (Matrah)	32.690.-
Ödenecek gelir vergisi	6.386,30

Kiraya verilen konut için yapılan harcama 15.000 TL olduğu halde, beyannamede indirilebilecek harcama tutarı gerçek usulün seçilmesi halinde 14.010 TL olarak hesaplanmıştır. 990 TL gider 3.300 TL tutarındaki istisna kazanca isabet eden tutar olup, vergiye tabi gelirin hesabında dikkate alınmaz.

GÖTÜRÜ GİDER YÖNTEMİ

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde kiralanan gayrimenkulün bakım ve onarımı için yapılan giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Hakların kiraya verilmesinde götürü gider uygulanamaz. Götürü gider usulünü kabul edenler **iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler**. Örneğin, 2014 yılında 50.000.- TL konut kira geliri elde eden ve 20.000.- TL emekli maaşı geliri olan bir kişinin kiraya verdiği konut için yaptığı bakım, onarım, sigorta ve emlak vergisi giderlerinin tutarı 15.000.- TL olsun. Mükellefin götürü gider yöntemini seçmesi halinde beyan etmesi gereken gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Kira geliri (brüt hasılat)	50.000.-TL
İstisna Tutarı (-)	3.300.-TL
Vergiye tabi gelir	46.700.-TL
Götürü gider %25	11.675.-TL (46.700x%25)
Safi gelir (Matrah)	35.025.-TL
Gelir Vergisi	7.016,75

Görüleceği üzere gerçek gider usulünü seçen mükellef götürü gider usulüne seçen mükellefe göre daha az gelir vergisi ödeyecektir. Yukarıdaki örnekte gerçek gider tutarının 12.500 TL'nin altında olması halinde mükellefin götürü gider usulünü seçmesi lehine olacaktır. Mükellefin gelirleri toplamının 2014 yılında 97.000 TL'yi aşması veya ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar 3.300 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Örnekte yer alan emeklinin ayrıca bankadaki mevduatından 30.000 TL faiz geliri bulunsaydı, toplam geliri 97.000 TL'yi aşmış olacağından 3.300 TL tutarındaki istisnadan yararlanması mümkün olmayacaktı.

İŞYERİ KİRA GELİRİ OLANLARIN VERGİ İADESİ ALMASI

İşyeri kira bedelinin ödenmesi sırasında kiracı, kira bedelinin %20'sini kesmek ve sorumlu sıfatıyla vergi dairesine kira gelirinin vergisine mahsuben ödemekle yükümlüdür. Söz konusu vergi kesintisi kira geliri elde eden işyeri sahibi tarafından yıllık beyanname verilmesi halinde, hesaplanan vergiden beyanname üzerinde mahsup edilir ve fazla kısım kira geliri sahibine vergi dairesince nakden iade

edilir. İade edilecek tutarın 10 bin lirayı aşması halinde iade işlemi vergi inceleme raporuna istinaden yerine getirilir. 2014 yılında 27.000 TL'nin (2015 yılında 29.000) altında işyeri kira geliri elde edenler başka gelirleri yoksa yıllık beyanname vermek zorunda değildir. İşyeri kira geliri ile konut kira geliri toplamı belirtilen tutarı aşmadığı takdirde işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmez, sadece konut kira geliri için beyanname verilir. Belirtilen beyanname verme sınırının aşılması halinde her iki gelir toplanarak beyanname verilir. İşyeri kira geliri üzerinden kiracı tarafından kesilen %20 oranındaki vergi beyanname üzerinde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Fazla vergi ödenmişse kalanı mükellefe iade edilir.

BEYANNAMENİN VERİLMESİ VE İMZALANMASI

Gelir vergisi beyannamesi kira gelirini elde edenler tarafından verilir. Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir. Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekir. Bu durumda konut kira gelirleri için söz konusu 3.300 TL istisna tutarı ayrı ayrı dikkate alınır. Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyannamesi veli, vasi veya kayyum tarafından imzalanır. Kira gelirlerine ilişkin beyannameler kağıt ortamında veya internet üzerinden verilebilir. Sadece kira geliri olanlar Maliye Bakanlığı tarafından internet ortamında “önceden hazırlanmış kira beyannamesini” onaylamak suretiyle de verebilirler. Bunun için vergi dairesinden özel şifre alınması gerekir. Kira geliri dışında beyana tabi geliri olanlar bütün gelirlerini toplayarak tek beyanname ile bildirecektir.

Konut kira gelirinin 3.300.- TL'yi (2015 yılı için 3.600.- TL) aşmaması halinde gelir vergisi beyannamesi verilmez. Ayrıca, vergi kesintisine konu olmayan ve tutarı 1.400 TL'yi (2015 yılı için 1.500 TL'yi) aşmayan işyeri kira gelirleri için de (örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), yıllık beyanname verilmeyecektir. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tevkifat yapılmadığı için elde edilen kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

BEYANNAME ÜZERİNDEN YAPILACAK DİĞER İNDİRİMLER

Kira geliri için yıllık beyanname verenler vergiye tabi gelir üzerinden ayrıca bağış giderlerini, hayat ve şahıs sigorta primleri ile eğitim ve sağlık giderlerini indirebilir. Bazı bağış indirimlerinde (eğitim ve sağlık tesisleri gibi) beyan edilen gelirin tamamı kadar olan bağışlar beyanname üzerinden indirilebilir ve ödenecek gelir vergisi doğmaz. Örneğin, elde ettiği kira gelirinin tamamını bir hastaneye bağışlayan kişi bağış indirimi nedeniyle hiçbir vergi ödemez, ancak yıllık beyanname vermek zorundadır. Bazı bağışlarda ise indirilebilecek bağış tutarı gelirin %5'ini aşamaz. Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri indirilebilir. Ayrıca beyan edilen gelirin %10'unu aşmamak üzere eğitim ve sağlık giderleri beyan edilen gelirden ayrıca düşülebilir. Kira geliri beyan eden bir kişi gelirinin %10'unu aşmamak üzere çocuğunun özel okul giderini indirebilir.

KİRA GELİRİNE AİT VERGİNİN ÖDEME ZAMANI

Kira geliri üzerinden beyan edilen vergi, Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Ödenmeyen her ay için aylık %1,4 oranında (yılık %16,8) gecikme zammı uygulanır.