

KONUT KİRA GELİRİ

➡ Sadece konut kira geliri elde edenler hangi hallerde beyanname verirler?

Sadece konut kira geliri elde edenler, elde ettikleri kira gelirinin 2010 yılı için istisna tutarı olan 2.600 TL'yi aşması halinde gelir vergisi beyanname verirler.

➡ Kira gelirlerine istisna nasıl uygulanır?

- İstisna sadece konutlardan elde edilen kira gelirlerine uygulanır.
- İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekir.
- Kişinin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna toplam hasılatı bir defa uygulanır.
- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, istisna şahsa bağlı olduğundan şahıslardan her biri istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.
- Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 2.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.
- Konut kira gelirinin beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannameye yer almayan konut kira gelirlerini kendiliklerinden verecekleri beyanname ile beyan edenler istisnadan yararlanabilirler.

➡ Sadece konut kira geliri elde edenlerin, istisna tutarının altında kira geliri elde etmesi halinde bildirimde bulunmaları gerekir mi?

Bu durumda, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açılmasına ve beyanname verilmesine gerek yoktur.

➡ Aile bireylerinin her birinin ayrı ayrı konut kira geliri elde etmeleri halinde beyanname nasıl verilir?

Bu durumda aile bireylerinin her birinin kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekir.

➡ Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde beyanname nasıl verilir?

Bu durumda, şahıslardan her biri sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirini beyan edecektir.

➡ Sahibi oldukları konutu kiraya verenler elde ettikleri kira gelirinden oturdukları konut için ödedikleri kira bedelini gider olarak indirebilirler mi?

Sahibi oldukları binaları **konut olarak** kiraya verenler gerçek gider usulünü seçmeleri halinde, buradan elde ettikleri gelirden, oturdukları konut için ödedikleri kira bedelini gider olarak indirebilirler.

Ancak, Türkiye'de yerleşik olmayan kişilerin (çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dahil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde ettikleri kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

Buna karşın, Türkiye'de yerleşmiş olan Türk ve yabancılarla, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müesse-se, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları Türkiye'de elde ettikleri kira gelirlerinden yurtdışında ödedikleri konut kira giderini indirim konusu yapabilirler.

İŞYERİ KİRA GELİRİ

➡ İşyeri kira geliri elde edenler hangi hallerde beyanname verirler?

- Vergi kesintisine (tevkifata) tabi işyeri kira gelirleri elde edenler, kira gelirlerinin brüt tutarı 2010 yılı için beyanname verme sınırı olan 22.000 TL'yi aşması halinde beyanname verirler.
- Beyanname verme sınırı olan 22.000 TL'nin hesaplanmasında, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirlerinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınır.

- Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; işyeri kira geliri, menkul sermaye iratları ve birden fazla işverenden elde edilen ücretlerin toplamının 22.000 TL'yi aşması halinde beyanname verilir.
- Kiralanan yer işyeri olarak kullanılmakla birlikte kiracının vergi kesintisi yapmak zorunda olmaması durumunda (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerleri) işyeri kira gelirleri elde edenler, kira gelirinin 2010 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.090 TL'yi aşması halinde beyanname verirler.

➡ İşyeri kira gelirlerine istisna uygulanır mı?

İstisna sadece konut kira gelirlerine uygulandığından, işyeri kira gelirlerine uygulanmaz. Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır.

➡ İşyeri kira gelirinden yapılan kesintiler beyanname mahsup edilebilir mi?

Gelir Vergisi Kanununda belirtilen kişi, kurum ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden **% 20** oranında gelir vergisi kesintisi yapmaktadır.

Tevkifata tabi olan işyeri kira gelirleri için yıllık beyanname verilmesi halinde, yıl içinde kesilmiş olan vergiler beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.

KONUT VE İŞYERİ KİRA GELİRİNE İLİŞKİN ORTAK HUSUSLAR

➡ Kira tahsilatlarının belgelendirilmesi nasıl olmalıdır?

Kira ödemeleri ve tahsilatları; konutlarda kira tutarının 500 TL ve üzeri olması halinde, işyeri kiralalarında ise tutar ne olursa olsun mutlaka banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığı ile yapılmalıdır.

➡ Kira gelirinden indirilebilecek giderler nelerdir?

Kira gelirinden indirilebilecek giderlerin tespitinde seçilebilecek iki usul vardır:

Götürü Gider Usulü: Bu usulde belge aranmaksızın kira gelirlerinden istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutarın % 25'i götürü gider olarak hasılatından indirilir.

Gerçek Gider Usulü: Bu usulün seçilmesi durumunda, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanununda belirtilen giderler indirilebilir. Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez.İndirim konusu yapılan giderlerin belgelendirilmesi zorunlu olup, bu belgelerin 5 yıl süresince saklanması gerekmektedir.

➡ Geçmiş yıllara ait kira bedelinin tahsil edilmesi halinde beyan nasıl yapılır?

Geçmiş yıllara ait kira bedelinin sonraki yıllarda tahsil edilmesi durumunda kira bedeli tahsilatın yapıldığı yılın geliri sayılır. (Örneğin; 2008 ve 2009 yılları kira gelirleri topluca 2010 yılında tahsil edilirse, 2010 yılının geliri olarak dikkate alınır.)

➡ Gelecek yıllara ait kira bedelinin peşin tahsil edilmesi halinde beyan nasıl yapılır?

Gelecek yıllara ait kira bedelinin peşin tahsil edilmesi durumunda, kiralar tahsil edildikleri yılın değil, ait olduğu yılın hasılatı sayılır ve bu hasılatın ilgili yıllarda beyanı gerekir. Örneğin; 2010 yılı Haziran ayında 01.06.2010–31.05.2011 tarihleri arasındaki bir yıllık dönem için aylık 1.000 TL' den kiraya verilen konutun bir yıllık kirasının (12.000 TL) peşin tahsil edilmesi halinde;

* 2010 yılına ilişkin 7 aylık kısmı (7.000 TL) 2010 yılının kira geliri,

* 2011 yılına ilişkin 5 aylık kısmı (5.000 TL) ise 2011 yılının kira geliri olarak beyan edilir.

➡ Kira gelirinde emsal kira bedeli uygulaması nedir?

Konut/İşyerinin bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması veya kiraya verilen konut/işyeri kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması hallerinde emsal kira bedeli esas alınır.

Kiraya verilen konut ve işyerlerinde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedeli, böyle bir tespit yapılmamışsa, emsal kira bedeli emlak vergisi değerinin % 5'idir.

➡ Kira geliri elde edildiği halde beyanname verilmez veya eksik beyan edilirse ne olur?

Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2010 yılı için 2.600 TL'lik istisnadan yararlanamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannameye yer almayan konut kirası gelirlerini, kendiliklerinden, süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

Kira gelirinin beyan edilmediğinin veya eksik beyan edildiğinin vergi dairesince tespit edilmesi halinde, vergi dairesi tarafından cezalı tarhiyat yapılır.

➡ Beyanname ne zaman verilir?

Mükelleflerin, 2010 yılına ait kira gelirleri için 1-25 Mart 2011 tarihleri arasında beyanname vermeleri gerekir.

➡ Beyanname hangi vergi dairesine verilir?

Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler ikametgahlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlı oldukları için, kira gelirleriyle ilgili beyanmelerini de kira geliri elde ettikleri konut veya işyerinin değil, kendi ikametgahlarının bulunduğu yerin vergi dairesine verirler.

Yurtdışında ikamet eden vatandaşlarımız ise Türkiye'de elde ettikleri kira gelirini konut ya da işyerinin bulunduğu yerin vergi dairesine verirler.

➡ Kira geliri elde edenler beyanmelerini elektronik ortamda gönderebilirler mi?

Beyana tabi geliri sadece kira gelirinden ibaret olan mükellefler, istemeleri halinde vergi dairesinden alacakları kullanıcı kodu, parola ve şifreyi kullanmak suretiyle gelir vergisi beyanmelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensubu aracılığıyla da gönderebileceklerdir.

➡ Vergi ne zaman ve nereye ödenir?

Hesaplanan vergi, Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Hesaplanan vergi; mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine, bağlı olunan vergi dairesinin bulunduğu yerin belediye sınırları dışındaki vergi dairelerine veya vergi tahsiline yetkili banka şubelerine ödenebilir.

➡ Kira gelirlerine uygulanacak vergi tarifesi

2010 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

8.800 TL'ye kadar	% 15
22.000 TL'nin 8.800 TL'si için 1.320 TL, fazlası	% 20
50.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.960 TL, fazlası	% 27
50.000 TL'den fazlasının 50.000 TL'si için 11.520 TL, fazlası	% 35

Not: Kira gelirleri ile birlikte ücret gelirlerinin de beyan edilmesi halinde, gelir vergisinin 25.02.2011 tarihli ve 75 sıra nolu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalara göre hesaplanması gerekmektedir.

Ödyeceğiniz gelir vergisini www.gib.gov.tr adresindeki **"Kira Geliri Beyanname Yardımı"** hesaplama sisteminden yararlanarak hesaplayabilirsiniz.



TÜRKİYE BİLGİ SEVGİ VERGİ

İLE KALKINIYOR

BİLGİSİ, SEVGİSİ, VERGİSİ İLE
ÜLKEMİZE KATKI SAĞLAYAN TÜM VATANDAŞLARIMIZA
TEŞEKKÜRLERİMİZLE...

! Kira gelirlerinin beyanına ilişkin ayrıntılı bilgi edinmek için Kira Geliri Rehberi ve Dar Mükellefler İçin Kira Geliri Rehberi'nden yararlanabilirsiniz. Bu broşüre ve ilgili rehberlere vergi dairelerinden ve elektronik ortamda www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezi
VİMER 444 0 189
telefon hattına başvurabilirsiniz.

www.gib.gov.tr

**GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

KONUT VE İŞYERİ KİRA GELİRİNİN BEYANI



ÜCRETSİZDİR

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 130 Mart 2011