

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



2016

www.gib.gov.tr



ÜCRETSİZDİR



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

2016

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda
www.gib.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezi (VİMER)
444 0 189

www.gib.gov.tr

Bu rehber, basım tarihinde
yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Başkanlığımızın internet sayfası aracılığıyla güncel mevzuat bilgilerine
ücretsiz olarak ulaşmak için e-posta bilgilendirme hizmetine abone
olabilirsiniz.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 210
Şubat 2016



MÜKELLEF HAKLARI BİLDİRGESİ

Bu bildirme, Türk Gelir İdaresinin mükellef odaklı, kaliteli hizmet sunma anlayışı içerisinde, saygılı ve dürüst olma temel ilkesiyle çalışmaya, vergi ödemenin sadece bir yükümlülük değil vatandaş olma ve sorgulama hakkı olduğu bilinciyle kendisinden hizmet alan herkesi memnun etmeye ve sorunları çözmeye olan bağlılığını onaylar.

Bu nedenle;

- Açık, güvenilir, zamanında ve yeterli bilgi ile hizmet vereceğiz.
- Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde öğrenmek istediğiniz her bilgi için doğru insanlarla temasa geçmeniz konusunda sizleri yönlendireceğiz.
- Vergi konusundaki gelişmeleri sürekli güncellenen internet sayfamızla ve basılı yayınlarla sizlere en kısa zamanda duyuracağız.
- Ücretsiz e-posta sistemimize kaydolmanız durumunda vergisel gelişmeleri kaynağından ve anında öğrenmiş olacaksınız.
- Şahsi ve gizli bilgilerinize saygılıyız. Bu bilgileri Vergi Usul Kanunu'nun öngördüğü haller dışında açıklamayacağız ve kullanmayacağız.
- Vergi ile ilgili yükümlülüklerinizin yerine getirilmesinde sizlere her türlü kolaylığı sağlayacağız.
- Yaptığımız işlemlerde ve gerçekleştirdiğimiz düzenlemelerde vergi kanunlarının adil, hukuksal, tarafsız ve rekabeti koruyucu bir şekilde uygulanmasını esas alacağız.
- Vergi incelemelerinde kanunları doğru, tarafsız ve tutarlı bir şekilde uygulayacağız. İncelemenin her aşamasında sizi bilgilendireceğiz.
- Şikayetlerinizi gerçek kimlik ve iletişim bilgilerinizle iletmeniz halinde, en kısa sürede sonuç ile beraber size döneceğiz.
- Sürekli olarak kendimizi yenileyecek, daha iyi hizmet sunmanın arayışı içinde olacağız.



MİSYONUMUZ

Mükellef haklarını gözeterek
vergide gönüllü uyumu artırmak ve kaliteli hizmet sunarak
vergi ve diğer gelirleri toplamaktır.

VİZYONUMUZ

Ekonomik aktiviteleri kavrayarak kayıtlı ekonomiyi teşvik eden;
mükellef haklarını gözeterek gönüllü uyumu sağlayan ve
kaliteli hizmet sunarak vergi ve diğer gelirleri toplayan
örnek bir idare olmaktır.

TEMEL DEĞERLERİMİZ

Adalet
Çözüm Odaklılık
Esneklik
Etkinlik
Güvenilirlik
Katılımcılık
Saydamlık
Sorumluluk Bilinci
Sürekli Gelişim
Tarafsızlık
Verimlilik
Yetkinlik

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. KİRA GELİRİ	1
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	1
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	2
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	2
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	2
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka ve Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması	3
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	3
5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	4
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	5
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi	5
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	6
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	8
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	8
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	9
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER	10
10.1. Şahıs Sigorta Primleri.....	10
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları	11
10.3. Bağış ve Yardımlar	12
10.4. Sponsorluk Harcamaları	13
10.5. Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca Başlatılan Yardım Kampanyalarına Yapılan Aynı ve Nakdi Bağışlar	13
10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar	14
10.7. EXPO 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdi ve Aynı Bağış ve Yardımlar.....	14
10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	14



11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ.....	14
12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ.....	15
13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ.....	16
14. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....	16
15. VERGİNİN ÖDENMESİ.....	17
16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ	17
17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	18
18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	22
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	23



GİRİŞ

Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler, dar mükellef olarak tanımlanmakta ve bunların sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar vergiye tabi olmaktadır. Bu anlamda dar mükelleften kasıt, ikametgâhı Türkiye’de bulunmayanlar veya bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan fazla oturmayanlardır.

Bu rehber, 2015 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya veren dar mükelleflere; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna kira tutarı, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi ve ödenmesi gereken verginin hesaplanması konularında genel bilgiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır. Rehberde, dar mükelleflerin elde ettikleri kira gelirinin hangi hallerde beyan edileceğine ve beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin açıklamalı örnekler de yer almaktadır.

1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanununda belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler **“gayrimenkul sermaye iradı”** olarak ifade edilmektedir ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Gayrimenkul sermaye iradının mükellefi, kira gelirine konu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesi durumunda kiracılarıdır.

2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

Kira gelirine konu mal ve haklar, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde tanımlanmıştır. Bunlar;

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,

- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira berati, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
 - Telif hakları,
 - Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
 - Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri
- olarak ifade edilmektedir.

3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.



3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

- Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, **tahsil edildiği yılın hasılatı** sayılır.

Örneğin; 2012, 2013 ve 2014 yılları kira gelirleri topluca 2015 yılında tahsil edilirse, 2015 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

- Gelecek yıllara ait olup, peşin tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, **gelirin ilgili olduğu yılın hasılatı** olarak kabul edilir.

Örneğin; 2015, 2016 ve 2017 yılları kira gelirleri topluca 2015 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir.

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin,

- İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmesi gerekmektedir.

Banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinin o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezası miktarından az olmamak üzere her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5'idir.

4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, “**emsal kira bedeli**” esas alınır. Buna göre;

- Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,
- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması

hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. O bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin % 5'idir.

Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin % 10'udur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.



Örnek: Bay (A), 2015 yılında emlak vergisi değeri 200.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplaması ve bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $200.000 \times \%5 = 10.000$ TL olacaktır. Bu tutar, beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi, (Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örnek olarak, mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.)
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
- Genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2015 yılı için istisna tutarı 3.600 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmalarına ve beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur.

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

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 3.600 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 2015 yılı için 106.000 TL'yi aşanlar, istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2015 yılı için) 3.600 TL istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinin 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.

6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

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 olarak, işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından dolayı gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.)

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki giderlerin gerçek tutarları indirilebilir:

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- **Konut olarak kiraya verilen bir adet** gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygun-olanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2011 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)

İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacaktır.

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller % 5'lik gider indiriminden yararlanamayacaktır.

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- Amortismanlar,
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,



- Kira ile tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli, (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (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 edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

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.

6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi hasıllattan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasıllata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

Örnek: Bayan (B), sahibi olduğu konutu 2015 yılında kiraya vermiş olup, 25.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 4.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 4.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 25.000 – 3.600 = 21.400 TL

İndirilebilecek Gider = (4.000 x 21.400) / 25.000 = 3.424 TL

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayri safi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar, **beş yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir. **Bu durumun iki istisnası vardır:**

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.

Türkiye’de yerleşik olmayan mükelleflerin (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 edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasılattan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5’i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınamaz.

8. 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.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır. Örneğin; 3 aylık veya 1 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

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

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

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.

Beyana tabi geliri **sadece gayrimenkul sermaye iradından** ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını **(2015 yılı için 3.600 TL)** aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralananmasından elde edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2015 yılı için 1.500 TL)** aşanlar

Yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 1.500 TL’lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındadır. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekmektedir. Beyanname, geliri elde eden aile bireyi adına düzenlenerek imzalanacaktır.

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyanamesi veli, vasi veya kayyım tarafından imzalanır.

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlere aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

- 1- Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- 2- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- 3- Bağış ve yardımlar,
- 4- Sponsorluk harcamaları,
- 5- Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan aynı ve nakdi bağışlar,
- 6- Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7- EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar,
- 8- Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Şahıs Sigorta Primleri

01/01/2013 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için verilecek yıllık gelir vergisi beyannamelerinde, bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır. **01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları ise indirim konusu yapılmayacaktır.**

Yıllık beyannameye matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Türkiye’de Kurulu ve merkezi Türkiye’de bulunan bir sigorta şirketi nezdinde düzenlenmiş sigorta sözleşmesine istinaden mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50’si ile,
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100’ünden

oluşmaktadır.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15’ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. (2015 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **14.850 TL**’dir).

10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Aşağıda belirtilen şekilde yapılan eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirin % 10’unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirecek gelirlerden indirilir.

- Eğitim ve sağlık harcamaları Türkiye’de yapılmalıdır.
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmelidir.
- Söz konusu harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olmalıdır.

“Küçük çocuk” tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dâhil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.



10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Sınırlı İndirilecekler

Gelir vergisi mükellefleri, Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki illerde zikredilen kurum/kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

10.3.2. Sınırsız İndirilecekler

a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylere yapılması gerekmektedir. Ayrıca, mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan

ibadethaneler ve/veya Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.

c) Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.

10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununun (89/8) maddesine göre, 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
- Profesyonel spor dalları için % 50'si

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca Başlatılan Yardım Kampanyalarına Yapılan Aynı ve Nakdi Bağışlar

Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar

İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.7. EXPO 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdi ve Aynı Bağış ve Yardımlar

EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa, Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa, Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa, İlköğretim ve Eğitim Kanununa ve diğer ilgili kanunlara göre yapılan aynı/nakdi bağışların ve yardımların tamamı indirilebilecektir.

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2015 - 31 Aralık 2015** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **1 MART - 25 MART 2016** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyanname verme süresinin son gününün resmi tatil gününe rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk iş gününün tatil saatine kadar beyanname verilebilir.

Dar mükellefler beyannamelerini, Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

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.

Ayrıca beyannamenin, aşağıda belirtilen “Hazır Beyan Sistemi” aracılığıyla internet ortamında verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, istemeleri halinde vergi dairesinden alacakları kullanıcı kodu, parola ve şifreyi kullanmak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamelerini elektronik ortamda doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderebileceklerdir.

12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri 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.

Kira geliri elde eden mükellefler sisteme;

- Kişiye özel hazırlanmış güvenlik soruları cevaplanarak
- İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılarak, (şifre yoksa herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurularak ücretsiz olarak alınabilir)

giriş yapılabilir.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyanamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Onaylanan kira beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Öte yandan, 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.

Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler vergi dairesine gidilerek elden veya internet ortamında (E-Beyanname Düzenleme Programı) da verilebilir.

Hazır Beyan Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKŞİK BEYAN EDİLMESİ

Konutlardan elde edilen kira gelirleri **1 MART - 25 MART 2016** tarihleri arasında beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2015 yılı için 3.600 TL’lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kirası gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

14. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2015 yılında elde edilen kira gelirlerine aşağıda yer alan vergi tarifesini uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

12.000 TL'ye kadar	% 15
29.000 TL'nin 12.000 TL'si için 1.800 TL, fazlası	% 20
66.000 TL'nin 29.000 TL'si için 5.200 TL, fazlası	% 27
66.000 TL'den fazlasının 66.000 TL'si için 15.190 TL, fazlası	% 35



15. VERGİNİN ÖDENMESİ

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **MART** ve **TEMMUZ** aylarında olmak üzere **iki eşit taksitte** ödenir. Hesaplanan vergi,

- Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
- Bağlı olunan vergi dairesindeki hesabın bildirilmesi şartıyla diğer vergi dairelerine,
- Tahsile yetkili banka şubelerine ödenebilir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini **www.gib.gov.tr** adresindeki **“Hesaplamalar”** bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.

(www.gib.gov.tr → Ana Sayfa → İnternet Vergi Dairesi → Şifresiz İşlemler → Genel Sorgulama ve Hesaplama İşlemleri (Hesaplamalar) → GMSİ Hesaplama)

16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ

Gayrimenkul kira gelirleri, Türkiye'nin akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 'Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir' başlıklı 6 ncı ve 'Gayrimaddi Hak Bedelleri' başlıklı 12 nci maddelerinde ele alınmaktadır.

Anlaşmaların 6 ncı maddesi, esas olarak taşınmaz varlıkların ve bunlara bağlı hakların kiralanmasından elde edilen gelirlere ilişkin olup, gayrimenkulün bulunduğu devletin bu tür gelirleri vergileme hakkı bulunmaktadır. Buna göre, Anlaşmaya taraf olan diğer devletin mukimlerinde Türkiye'de bulunan gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme, Türkiye'de iç mevzuatın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu Anlaşmalarda iç mevzuatı sınırlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Örneğin, Almanya'da yaşayan Bay (E)'nin Bodrum'da sahip olduğu meskeni kiraya vermesi karşılığında elde edeceği gelir Türkiye'de, iç mevzuatımızın öngördüğü esaslar çerçevesinde vergilendirilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12 nci maddesinde tanımlanan gayrimaddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla dar mükellefler tarafından elde edilen gelirler üzerinde ise Türkiye'nin sınırlı oranda vergileme hakkı bulunmaktadır.

Söz konusu gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatına ilişkin oran Anlaşmalarda ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmekte olup, Anlaşmaların 12 nci maddesinde öngörülen tevkifat oranı ile iç mevzuatımızdaki oranın birbirinden farklı olması durumunda, vergi tevkifatının düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Örneğin, Hollanda'da yaşayan müzisyen Bayan (A) bestesini tamamladığı bir müzik albümünün telif hakkını Türkiye'de yerleşik bir müzik yapım şirketine vermiştir. Türkiye'deki müzik yapım şirketinin müzisyen Bayan (A)'ya telif hakkı karşılığında yapacağı ödemeler, Türkiye-Hollanda Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması'nın gayrimaddi hak bedellerine ilişkin 12 nci maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında % 10 vergi tevkifatına tabi tutacaktır.

Yine Hollanda'da yaşayan karikatürist Bay (B)'nin kendi çizdiği karikatürlerin kullanım hakkını Türkiye'deki bir mizah dergisine vermesi karşılığında söz konusu dergi tarafından Bay (B)'ye yapılacak ödemeler üzerinden 12 nci madde uyarınca % 10 vergi kesintisi yapılacaktır.

Ancak, Anlaşmaya taraf diğer ülkede mukim olanların Türkiye'de 12 nci madde kapsamında elde edecekleri gelirlerin söz konusu madde çerçevesinde vergiye tabi tutulabilmesi için, kendi ülkelerinin yetkili makamlarından mukimlik belgesi almaları ve bu belgenin aslı ile noterce veya bu ülkelerdeki Türk konsolosluklarınca tasdik edilecek Türkçe tercümesinin bir örneğini ilgili vergi dairesine veya kendilerine yapılan ödeme üzerinden tevkifat yapılması gerektiği durumda vergi sorumlularına ibraz etmeleri gerekmektedir. Vergi sorumluları teslim aldıkları mukimlik belgelerini gerektiğinde yetkili makamlara ibraz etmek üzere muhafaza edeceklerdir. Mukimlik belgesinin ibraz edilememesi durumunda ise ilgili Anlaşma hükümleri yerine iç mevzuat hükümlerimiz uygulanacaktır.

Diğer taraftan, yurtdışında yaşayan vatandaşlarımızın Türkiye'de elde ettikleri gelirler dolayısıyla ödeyecekleri vergiler, bu ülkelerle yapılan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları çerçevesinde buldukları ülkelerde mahsup ya da istisna edilecektir.

17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Almanya'da yaşayan Bayan (D), Ankara'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2015 yılında 14.000 Avro kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 3,10 TL kabul edilmiştir.



Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (14.000 € x 3,10 TL)	43.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.600 TL
Kalan (43.400 - 3.600)	39.800 TL
%25 Götürü Gider (39.800 x %25)	9.950 TL
Vergiye Tabi Gelir (39.800 - 9.950)	29.850 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.429,50 TL
Damga Vergisi	47,80 TL

Örnek 2: Polonya'da yaşayan Bay (E), Antalya'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2015 yılında 12.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 2.000 Dolar'dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 2,80 TL kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{Toplam Hasılat} &= 12.000 \$ \times 2,80 \text{ TL} \\ &= 33.600 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Toplam Gider} &= 2.000 \$ \times 2,80 \text{ TL} \\ &= 5.600 \text{ TL} \end{aligned}$$

(Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatı isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatı isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

$$\begin{aligned} (*)\text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 33.600 - 3.600 \\ &= 30.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{Vergiye Tabi Hasıllata İsbet Eden Gider (İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)} = \frac{5.600 \times 30.000}{33.600} = 5.000 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (12.000 x 2,80)	33.600 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.600 TL
Kalan (33.600 - 3.600)	30.000 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	5.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (30.000 - 5.000)	25.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	4.400 TL
Damga Vergisi	47,80 TL

Örnek 3: Türkiye’de ikametgâhı olmayıp, Fransa’da yaşayan Bayan (F), Bodrum’da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2015 yılında 10.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 4.500 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 3,10 TL kabul edilmiştir.

$$\text{İşyeri Kira Geliri (Brüt)} = 10.000 \text{ €} \times 3,10 \text{ TL} = 31.000 \text{ TL}$$

Tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan işyeri kira gelirleri için tutarı ne olursa olsun yıllık beyanname verilmeyecektir.

Örnek 4: Brüksel’de yaşayan Bay (G), 2015 yılında Ankara’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 7.000 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden ise 9.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 5.580 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 3,10 TL kabul edilmiştir.

$$\text{İşyeri Kira Geliri (Brüt)} = 9.000 \text{ €} \times 3,10 \text{ TL} = 27.900 \text{ TL}$$

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tevkif suretiyle vergilendirilen işyeri kira geliri tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Konut kira gelirinin istisna haddini aşan kısmına ilişkin gelir vergisi ise aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (7.000 € x 3,10 TL)	21.700 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.600 TL
Kalan (21.700 - 3.600)	18.100 TL
%25 Götürü Gider (18.100 x %25)	4.525 TL
Vergiye Tabi Gelir (18.100 - 4.525)	13.575 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.115 TL
Damga Vergisi	47,80 TL

Örnek 5: İtalya'da yaşayan Bayan (H), Malatya'da bulunan işyerini 2015 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 4.200 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, 2015 yılı için beyanname verme sınırı 1.500 TL olup, bu sınırı aşan 4.200 TL işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

İşyeri Kira Geliri	4.200 TL
%25 Götürü Gider (4.200 x %25)	1.050 TL
Vergiye Tabi Gelir (4.200 - 1.050)	3.150 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	472,50 TL
Damga Vergisi	47,80 TL

18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Beyanname ve gelir elde edilen gayrimenkul sayısının beşten fazla olması halinde kullanılacak ek f6y;

- Bir 6rnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah t6kenmez kalem kullanılarak B6Y6K MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir Şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan d6zenlenmesine 6zen g6sterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir iŐaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler Romen rakamı ile yazılmayacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaŐık olarak yazılacaktır.
- Gelir Vergisi Beyannamesi “Tablo-4”, “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Belgeler” b6l6m6nde yer alan, “Adres No” satırına;

“<https://adres.nvi.gov.tr/Pages/Bildirim/Dogrulama/YerlesimYeriDogrulama.aspx>”

internet sayfasından gayrimenkul adresine ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

- Kira geliri elde edilen gayrimenkul6n hisseli olması durumunda, diğer ortak/ortaklara ilişkin bilgilerin; Gelir Vergisi Beyannamesinin “Tablo-4” “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Bilgiler” b6l6m6ndeki “Diğer Ortakların” satırında yer alan “Pay Oranı”, “Adı-Soyadı/Unvanı”, “Vergi Kimlik Numarası” kısımlarının doldurulması gerekmektedir.
- Elektronik ortamda beyanname verecek olan m6kellefler beyannamelerini, <https://ebeyanname.gib.gov.tr> adresinde yer alan kılavuza uygun olarak dolduracaklardır.

VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.A.Ş. (*)

AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.(*)

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

ARAP TÜRK BANKASI A.Ş.

CITIBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş. (*)

BURGAN BANK A.Ş.

FİBABANKA A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş. (*)

HSBC BANK A.Ş. (*)

ICBC TURKEY BANK A.Ş.

ING BANK A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ODEA BANK A.Ş.

ŞEKERBANK T.A.Ş.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. (*)

TURKISHBANK A.Ş.

TURKLAND BANK A.Ş.

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (*)

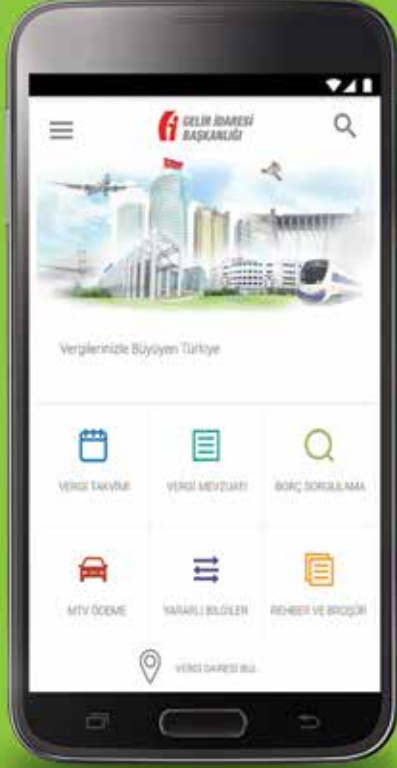
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. (*)

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. (*)

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.

(*) Başkanlığımız İnternet Vergi Dairesi üzerinden belirtilen bankaların kredi kartlarıyla; Gayri Menkul Sermaye İradından Kaynaklı Gelir Vergisi, Motorlu Taşıtlar Vergisi, Trafik İdari Para Cezası, Karayolları Taşıma Kanunu İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para Cezası, Tapu Harcı, Yolcu Beraberinde Getirilen Telefon Kullanım İzin Harcı, Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne ait Öğrenim Kredisi ve Katkı Kredi Borçlarının tahsil edilmesi mümkün bulunmaktadır.

GİB MOBİL HİZMETİNİZDE



GİB GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI

[/gib.sosyalmedya](#)
[/gib.sosyalmedya](#)
[/gib.sosyalmedya](#)
www.gib.gov.tr



Danışma
VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ
444 0 189