



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

	www.bbdas.com.tr		/bbdas.com.tr		/bogazici_bbdas
	info@bbdas.com.tr		/bogazicibbdas		/company/bogazici-bagimsiz

Hamza ERTEKİN
SMMM / Denetim ve İdare Müdürü
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.
hamzaertekin@bbdas.com.tr

İstanbul, 14 Mart 2024

2023 KİRA GELİRİ BEYANINA DİKKAT !

1- "Kira Bildirim Formu Uygulaması" Nedir ?

Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB), "Dijital Vergi Dairesi" üzerinden kiracılara yönelik yayınladığı "**Kira Bildirim Formu Uygulaması**" ile; ev sahiplerinin (kira geliri elde edenlerin) 2023 yılı kira geliri beyannamelerinde beyan ettikleri gelirlerini teyit etmeye yönelik, kiracılar tarafından gerçekte ödedikleri kira tutarlarının bildirilmesine yönelik bir uygulama başlattı.

Kiracılar, Dijital Vergi Dairesi şifreleri ile veya e-Devlet üzerinden sisteme giriş yaparak forma ulaşabiliyor. Uygulamaya girildiğinde "*Değerli mükellefimiz, bilgileri doldurarak kayıt dışı ekonomi ile mücadele edilmesine destek olabilirsiniz.*" ifadesi görülüyor.

Bu uygulama ile; kiracıların gerçekte ödedikleri kira tutarları ile ev sahiplerinin beyan ettikleri kira gelirlerinin uyumlu olup olmadığı, bir diğer ifade ile eksik beyan yapılmış yapılmadığına yönelik çapraz kontrol yapılmış olacak.

Ev sahibi-kiracı ihtilaflarının çok fazla olduğu ve kira tutarlarının haddinden fazla arttığı bu süreçte, özellikle kırgın ve küskün kiracılar bu uygulama sayesinde ev sahiplerini cezalandırmaya yönelik doğru ya da olağandan daha fazla kira ödediği yönünde beyanlarda bulunabileceklerdir.

Merkez :	Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL	Tel: 0 212 433 83 00	Fax: 0 212 433 83 03
Antalya İrtibat :	Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA	Tel: 0 242 248 26 06	Fax: 0 242 248 66 03
Kayseri İrtibat :	Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ	Tel: 0 352 220 50 30	Fax: 0 352 220 50 40
Bursa İrtibat :	İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA	Tel: 0 224 240 09 07	Fax: 0 224 240 09 07
Bolu İrtibat :	Kıraçayır Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU	Tel: 0 374 210 10 28	Fax: 0 374 210 10 29
Fethiye İrtibat :	Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye /MUĞLA	Tel: 0 507 182 76 79	
Ticaret Sicil No :	700923	Mersis No :	0470058081600010
Web :	www.bbdas.com.tr	E-mail :	info@bbdas.com.tr

Kira geliri elde edenlerin, bu ihtimali de göz önünde bulundurarak gerçek tahsil ettikleri kira tutarlarını tam olarak beyan etmeleri menfaatlerine olacaktır. Aksi halde bu uygulama çok can yakar...

Kira gelirlerinin eksik beyan edildiğinin sonradan tespiti halinde, uygulanmış olan 21.000 TL istisna hakkının da ortadan kalkacağı bilinmesinde fayda görülmektedir.

Kira Bildirim Formu'nu doldurmak isteyen kiracılar, Dijital Vergi Dairesi'ne (<https://dijital.gib.gov.tr>) kullanıcı bilgileri (kullanıcı kodu / T.C. kimlik numarası / vergi kimlik numarası) ve şifre veya e-Devlet şifresi ile giriş yaparak sol menüde en alt bölümde bulunan "Kira Bildirim Formu" alanından ulaşabilmektedirler.

Formda istenen bilgiler şu şekildedir:

- Kiracıya İlişkin Bilgiler
- Mülk Sahibine İlişkin Bilgiler
- Taşınmaza İlişkin Bilgiler,
- Kira Ücretinin Yatırıldığı Hesap Bilgileri
- Bildirime İlişkin Açıklamalar

Bu bilgilerin eksiksiz ve doğru bir şekilde doldurulması gerekmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı, tüm kira ödeyen vatandaşları bu önemli adıma katkıda bulunmaya davet ederken, Kira Bildirim Formu'nun kaydedilmesinin ardından vergi dairesine gitmeye gerek kalmadan işlemin tamamlanabileceğini vurguluyor.

2- Kira Gelirlerinin Tespitine Yönelik Başka Neler Yapılıyor?

Gelir İdaresi Başkanlığı, kayıt dışı ekonomi ile mücadele kapsamında, vatandaşları Dijital Vergi Dairesi üzerinden "**Kira Bildirim Formu**" doldurmaya davet etmenin yanında kayıt dışı ekonomiyle mücadelede; kira gelirlerinin doğru beyan edilmesini sağlamak amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü verileri ve TÜİK istatistiklerinden faydalanılarak potansiyel kiracılara ait adreslerin tespit edilmesine yönelik ayrı çalışmalar da yapıyor.

Bazı bölgelerde sokak sokak kiracılar nezdinde yapılan yoklamalarla, konutlar ve kiracılar ziyaret edilerek ödenen kira tutarları hakkında bilgiler tutanak altına alındı. Kiracı nezdinde yapılan yoklamalarda ulaşılamayan kiracılara, belirtilen gün ve saatte, belirtilen adrese gelmeleri yönünde, ödenen kiralardan tespitine ilişkin görüşme mektupları bırakıldı. Alınan bu bilgiler ile, bu bölgelerdeki ev sahiplerinin kira beyanlarının doğruluğu teyit edilebilecek.

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından mükellefleri gönüllü uyuma davet etmek üzere bilgilendirme mektupları gönderiliyor.

Banka/PTT transferlerinde ödeme türünün "Kira" seçildiği bütün işlemler inceleniyor. İnceleme sırasında bazı ilgisiz ödemelerin de kira olarak gösterildiği anlaşıldı. Konu incelenince, kira ödemelerinde EFT alınmadığını gören bazı vatandaşların, ödemelerini bu seçenekle yaptığı belirlendi. Bu şekilde ödeme kabul edenler şimdi aksini ispata çalışıyor.

Bakanlık, kira gelirlerini gizlemek için banka üzerinden "Diğer" seçeneğiyle tahsil edenleri de takibe aldı ve şu an bu seçenekle yapılan düzenli ödemelerin tümü kira geliri olarak ele alınıyor.

Maliye, incelemeleri sırasında, tapu kayıtları, Mernis kayıtları ve banka kayıtlarını karşılaştırmalı ele alıyor. Kirada evi olduğu halde gelir beyan etmeyenlere, nüfus kayıt sistemine bakılarak, evinde oturanın kim olduğu soruluyor ve beyanname vermesi isteniyor.

Banka/PTT kayıtlarına göre "kira" ödeme türünde yapılan tüm ödemeler veri kabul edilerek, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Hazır Beyan Sistemi üzerindeki bölüme aktarılarak, bu verilere göre otomatik beyanlar hazırlanıyor. Bu durumda olan kişilerin süresi içinde beyanname vermemeleri durumunda, bunun izahı isteniyor.

Gelecekte, kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılması planlanıyor.

3- Asıl Mülk Sahibine Verilmek Üzere Benin Banka Hesabıma "Kira Ödemesi" Yapılıyor, Benim Sorumluluğum Var Mıdır?

Evet vardır. Banka kayıtlarına göre kira geliri elde eden olarak görüldüğünüz için haliyle beyan verme yükümlülüğünüz de olacaktır. Aksi durumları ispatla mükellef oluyorsunuz.

Bazı durumlarda, mülk sahibi ile kirayı tahsil eden kişi bilgileri farklı olabiliyor. Doğru yöntem, adına kira ödemesi yapılan kişinin kira beyanname vermesi gerektiğinden, başkası adına kira geliri tahsiline yönelik hesapların kullanılmaması, gerçek geliri kim elde ediyorsa onun adına açılacak hesaplara ödemenin yapılmasıdır.

Aksi halde; mülk sahibine verilmek üzere başka biri adına açılan banka hesabına edilen kira ödemeleri nedeniyle, hesap sahibinin beyan yükümlülüğü olacağından tarhiyatlarla karşılaşmaları kuvvetle muhtemel oluyor. Bu durumda asıl kira gelirini elde eden kişinin beyanname vermesi, bankaya yatırılan tutarların da dahil edilerek beyan edildiğinin bilgi ve belgeleri ile tevsiki halinde, hesap sahipleri adına yapılan tarhiyatlar zar zor düzeltiliyor.

Başka biri adına, sebebi ne olursa olsun banka hesabının kullanılması uygulamasından uzak durulması tavsiye edilmektedir.

4- Kira Tespitine Yönelik Yapılan Yoklamalarda "Evi Emlak Danışmanı Aracılığı İle Mi Tuttunuz" Sorusu Neden Soruluyor?

Yapılan yoklamalarda kiracılara; "*kiranız ne kadar, geçmiş yıllardan bu yana kiranız ne kadar arttı, kiranızı yatırdığımız IBAN numarası nedir, evi emlak danışmanı ya da ev sahibi aracılığıyla mı tuttunuz?*" gibi sorularla bilgi alınıyor. Eğer kendisi veya ilgili kişi yoksa eve ihbarname bırakılıyor. Sorulan sorularla edinilen bilgilerle, aynı zamanda kayıt dışı çalışan emlakçılar da kayıt altına alınmaya çalışılıyor.

5- Kira Geliri Kapsamına Giren Kazançlar Hangileridir?

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesine göre *kira gelirine* konu edilen mal ve haklar aşağıdaki gibi olup, bu mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen kazançlar *Gayrimenkul Sermaye İradı* olarak belirli şartlarda beyana tabidir.

- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba 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 beratı, alameti farika, 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.

Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri *gayrimenkul sermaye iradı* olarak vergilendirilecektir.

6- Geçmiş Veya Gelecek Yıllara Ait 2023 Yılında Tahsil Ettiğim Kiraları Beyan Edecek Miyim?

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

Kiranın aynı (mal, eşya vb.) olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

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

2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2023 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirler 2023 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Örneğin; 2022 yılına ait 120.000 TL, kira tutarı 2023 yılında tahsil edilmiş ise, bu tutar 2023 yılı kira geliri ile birlikte toplanarak, 2023 yılı GMSİ'na ilişkin gelir vergisi beyannamesinde beyan edilmesi gerekecektir.

Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilecektir.

- Gelecek yıllara ait olup, peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır.

Örneğin; 2023, 2024 ve 2025 yılları kira gelirleri topluca 2023 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılın geliri sayılacaktır. Bu durumda sadece 2023 yılı kira bedeli 2023 yılı beyanında beyan edilirken, 2024 yılına ait kira tahsilatı 2025 yılında, 2025 yılına ait tahsil edilen kira tutarı da 2026 yılında beyan edilecektir.

7- 2023 Yılı Kira Geliri Nedeniyle Kimler Beyanname Vermek Zorunda?

2023 yılında kira geliri elde eden aşağıda belirtilen kişilerin Mart ayı içerisinde yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.

- 2023 yılı konut kira geliri 21.000 TL'yi aşanlar,
- Sadece işyeri kira (tamamı stopaj uygulanmış) geliri olup, yıllık kira geliri 150.000 TL'yi aşanlar
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2023 yılı için 8.400 TL'lik beyanname verme sınırını aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (örneğin, kazançları basit usulde tespit olunan mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 8.400 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındadır. Bu tutarı aşan bir iş yeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

8- Kira Geliri Elde Edilmemesi Ya Da İstisna Tutarının Altında Kira Elde Edilmesi Halinde Dilekçe Verilmesi Gerekliyor Mu?

Gayrimenkulden herhangi bir kira geliri elde edilmemesi ya da ilgili takvim yılı için belirlenen istisna tutarının altında gelir elde edilmesi halinde; gayrimenkule ilişkin olarak beyanname vermeme gerekçenizi isterseniz bir dilekçe ile vergi dairesine bildirilmesi yararlı olacaktır.

Dilekçenin hazirbeyan.gib.gov.tr adresinden Hazır Beyan Sistemine giriş yaparak "İşlemlerim/İstisna Dilekçesi Vermek İstiyorum" menüsü aracılığıyla da verilmesi mümkündür.

Hazır Beyan Sisteminde yer alan "Dilekçe Verme Nedeni" başlığındaki ifadeler şöyledir:

- İstisna altında kira geliri elde ettim (konut),
- Kira geliri elde etmedim,
- Gayrimenkülü sattım,
- Kendim oturuyorum,
- Usul (üstsoy), furu (altsoy) veya kardeşim oturuyor,
- Beyan sınırı altında kira geliri elde ettim (iş yeri, diğer, hak).

Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İş yeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

9- Kira Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması Zorunluluğu Var Mıdır?

İş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine yönelik olarak yayımlanan 268 ve 298 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğine göre;

- Konutlarda, her bir konut için aylık **500 TL ve üzerinde**; haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,
- İş yerlerinde, miktar sınırlaması olmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmeleri ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerle bu ödemeleri tevsik etmeleri zorunluluğu bulunmaktadır.

Banka ve 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 düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge olarak kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da bu kapsamdadır.

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

10- Emsal Kira Bedeli Uygulanması Nedir? Hangi Hallerde Uygulanır?

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 esas uygulanmaktadır.

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

11- Konut Kira Gelirinde "İstisna Uygulaması" Nedir?

Binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2023 yılı için 21.000 TL'si (2024 yılı için istisna tutarı 33.000 TL) gelir vergisinden istisna uygulanmaktadır.

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Mükellef (B), 2023 yılında konutunu aylık 1.700 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 20.400 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat, konut istisna tutarı olan 21.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2023 yılı için belirlenen 21.000 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

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

Konut istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. 2023 yılında 21.000 TL'nin altında konut kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

12- Hisseli Gayrimenkullerde Kira Gelirinin Nasıl Beyan Edilecek?

Gayrimenkule hisseli olarak sahip olunması durumunda her bir hisse sahibi kendi hissesine karşılık gelen kira gelirini ayrı beyan etmek durumundadır.

*Örneğin eşinizle birlikte bir apartman dairesine %50-%50 oranında sahipseniz, elde edilen kira gelirinin yarısını siz, yarısını eşiniz beyan edecek. Bu durumda 21.000 liralık istisna her bir hisse sahibi için ayrı ayrı uygulanabilecektir.

13- Beyan Edilecek Kira Gelirlerinin Tespitinde İndirilebilecek Giderler Hangileridir?

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi (hakları kiraya verenler hariç)

Gerçek veya götürü 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, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasıllardan Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yazılı aşağıdaki giderler indirilir.

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
3. Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizleri,

5. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllara uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2019 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerhlerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

7. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2023 takvim yılı için 4.400 TL'yi aşmıyorsa maliyet olarak dikkate alınabilir.),

8. Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,

9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

10. 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 olarak 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.

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

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasıllarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Kira geliri elde edip de konut istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.

Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini kullanamazlar.

İş yeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden de gelir elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

14- Kira Beyannamesi Nasıl Ve Ne Zamana Kadar Verilebilir?

Mükelleflerin, 2023 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için 1 Mart – 1 Nisan 2024 (31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle) tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamından, (<https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan/>).
- Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamından,
- Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan,
- Vergi dairesinden alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamdan,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer) vergi dairesine kâğıt ortamında elden,
- İkametgâh adreslerine bağlı kalınsızın herhangi bir vergi dairesinden,

Verilebilir.

15- Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Üzerinden Hangi İndirimler Yapılabilir?

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

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.

Buna göre, indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

1. Hayat/şahıs sigorta primleri,
2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Beyan edilecek gelirden sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar ile tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,

5. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdi bağışlar,
6. İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. Bireysel katılım yatırımcısı indirimi,
8. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

16- 2023 Yılı Vergimi Nasıl Hesaplayacağım?

Gelir Vergisi Kanununa göre 2023 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına 323 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen ve aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2023 yılında elde edilen kira gelirlerinde (ücret dışı gelirlerde), aşağıdaki vergi tarifesi kullanılacaktır.

GELİR DİLİMLERİ	ORAN
70.000 TL'ye kadar	%15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	%20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, fazlası	%27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, fazlası	%35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, fazlası	%40

2024 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak vergi tarifesi, 324 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

17- Vergi Ne Zaman Ödenecek?

2023 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden tahakkuk eden gelir vergisinin, 2024 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte 1 Nisan 2024 (31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle),
- İkinci taksiti ise 31 Temmuz 2024, tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

18- Kira Geliri Vergi Hesaplamasına Örnekler:

Örnek 1: Mükellef (A), 2023 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 144.000 TL iş yeri kira geliri ve 798.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği dairesinden 20.400 TL kira geliri elde etmiştir.

Gayrimenkul Sermaye iradı (işyeri) = 144.000 TL

Gayrimenkul Sermaye iradı (Konut) = 20.400 TL

Menkul Sermaye iradı (Mevduat Faizi) = 798.000 TL

Beyan Edilecek Gelir Yok

Tevkif yoluyla vergilendirilen 798.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 21.000 TL'lik istisna haddinin altında 20.400 TL konut kira geliri elde edildiğinden, söz konusu gelir beyana konu edilmeyecektir.

Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş iş yeri kira geliri olan 144.000 TL ise 2023 yılı için belirlenen 150.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Bu durumda, mükellefin 2023 yılına ilişkin beyan edilecek geliri yoktur.

Örnek 2: Mükellef (C), 2023 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 144.000 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği dairesinden aylık brüt 25.000 TL'den (aylık net kira tutarı 20.000 TL) toplamda yıllık brüt 300.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2023 yılı içinde %20 oranından 60.000 TL tevkifat yapılmıştır.

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

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (144.000 – 21.000) ile iş yeri kira geliri toplamı olan (300.000 + 123.000) 423.000 TL'lik vergiye tabi gelir, 2023 yılı için beyan sınırı olan 150.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2023 yılı için belirlenen 550.000 TL'yi aşmadığından 21.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye iradı (işyeri) = 300.000 TL

Gayrimenkul Sermaye iradı (Konut) = 144.000 TL

Gayrisafi iratlar Toplamı (300.000 + 144.000) = 444.000 TL

Vergiden istisna Edilen Tutar = 21.000 TL

Kalan [(144.000 – 21.000) + 300.000] = 423.000 TL

Giderler (Götürü) (423.000 X %15) = 63.450 TL

Safi İrat (423.000 – 63.450) = 359.550 TL

Vergiye Tabi Gelir Matrahı = 359.550 TL

Hesaplanan Gelir Vergisi = 83.078,50 TL

Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler = 60.000 TL

Ödenecek Gelir Vergisi (83.078,50 – 60.000) = 23.078,50 TL

Damga Vergisi = 467,20 TL

KAYNAKÇA :

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu,
- Gelir İdaresi Başkanlığı, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi,
- Gelir İdaresi Başkanlığı Dijital Vergi Dairesi Uygulamaları,