



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, 7 Mart 2025

2024 YILI KİRA GELİRİ BEYANI HAKKINDA BİLİNMESİ GEREKENLER

1. Kimler 2024 Yılı Kira Geliri İçin Beyanname Vermek Zorundadır?

2024 yılında kira geliri elde eden aşağıda belirtilen kişilerin 1 Mart – 2 Nisan 2025 tarihleri arasında yıllık kira geliri beyanname verilmesi gerekmektedir. Bu beyanlar üzerine tahakkuk eden verginin ise tamamını peşin veya birisi Mart ayında diğeri ise Temmuz ayında olmak üzere 2 eşit taksitte ödenmesi mümkündür.

- 2024 yılı konut kira geliri 33.000 TL'yi aşanlar,
- Sadece işyeri kira (tamamı stopaj uygulanmış) geliri olup, yıllık kira geliri 230.000 TL'yi aşanlar,
- Konut kira tutarının istisnayı aşan kısmı ile tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira geliri toplamı 230.000 TL'yi aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2024 yılı için 13.000 TL'lik beyanname verme sınırını aşanlar,

Yıllık beyanname vermeleri gerekmektedir.

2. Kira Geliri Elde Etmek Ne Demektir?

Kira gelirinde "gelirin elde edilmesi", tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir. Tahsil edilmeyen kiralar, elde edilmediği için beyana tabi olmayacaktır.

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

3. Kira Geliri Beyannamesi Nereye, Nasıl ve Ne Zamana Kadar Verilebilir?

Mükelleflerin, 2024 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için 1 Mart – 2 Nisan 2025 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 kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinden,

Verilebilir.

4. Üzerinden Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkul ve Haklar 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.

5. Geçmiş Yıllara (2022 ve 2023 Yıllarına) Ait Olup 2024 Yılında Tahsil Edilen Kiralar Hangi Yılın Geliri Sayılır?

Mükellefler tarafından 2024 yılına veya geçmiş yıllara (2022 ve 2023 yıllarına) ait olup 2024 yılı içinde tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen yılın (2024 yılının) hasılatı sayılır ve bu yıla ait beyannameye dahil edilir.

6. Gelecek Yıllara (2025 ve 2026 Yıllarına) Ait Kiraların 2024 Yılında Tahsil Edilen Kısımları Hangi Yılın Geliri Sayılır?

Gelecek yıllara (2025 ve 2026 yıllarına) ait olup, 2024 yılında peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı (2024 yılının) yılın değil, gelirin ilgili olduğu 2025 ve 2026 yıllarının geliri sayılarak, her bir yıla isabet eden gelir ait olduğu yıla ait kira beyanında beyan edilmesi gerekir.

7. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması Zorunluluğu Nedir?

328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğine göre; iş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin tutar sınırlaması olmaksızın tamamının, banka veya posta idareleri aracılığı ile yapılması ve tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Kira tahsilat ve ödemelerinde tevsik zorunluluğuna uymayanların her birine, her bir işlem için Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinin, o yıl için belirlenen miktarından az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u (2/8/2024 öncesinde %5'i) nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilir.

8. Hısım Akrabanın İkameti İçin Verilen ve Kira Alınmayan Durumunda "Emsal Kira" Uygulaması Nedir?

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, "emsal kira bedeli" esas alınır. Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin %5'idir. 2024 yılında konutun, bir yakınının ikameti için kira bedeli tahsil etmeden kullanımına sunulması halinde, kiraya verenin emsal kira tutarı üzerinden istisnayı aşan gelirinin beyanı gerekmektedir. Örneğin, Emsal Kira Bedeli: 5.200.000 X %5 = 260.000 TL olacaktır. Bu tutar, mükellef tarafından beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır. Bazı durumlarda emsal kira bedeli uygulanmaz.

9. Konut Kira Gelirlerine İstisna Uygulaması Nasıl Yapılır?

Binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2024 takvim yılı için 33.000 TL'si (2025 takvim yılı için istisna tutarı 47.000 TL) gelir vergisinden istisna edilmiştir. 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.

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

Gayrimenkule hisseli olarak sahip olunması durumunda her bir hisse sahibi kendi hissesine karşılık gelen kira gelirini ayrı beyan ederek istisnadan ayrı ayrı faydalanılabilir.

Konut kira gelirlerini süresinde beyan etmeyen veya eksik beyan edenler, 2024 yılı için belirlenen 33 bin TL'lik istisnadan yararlanılamıyor. Ancak, Maliye tarafından bu yönde herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname eksik beyan edilen konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenlerin istisna uygulamasına müsaade ediliyor.

10. 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,
- Gayrimenkulü sattım,
- Kendim oturuyorum,
- Usul (üstsoy), fûru (altsoy) veya kardeşim oturuyor,
- Beyan sınırı altında kira geliri elde ettim (iş yeri, diğer, hak).

11. 2024 Yılı Kira Geliri Elde Edenlerin Tespitine Yönelik Maliye Neler Yaptı?

2024 yılında yaklaşık 400.000'in üzerinde kiracıların ikamet ettikleri konutlarda Maliye denetimlerle tespitler yaptı. Aylık kira tutarı, kiranın ödendiği kişi, kiranın ne şekilde ödendiği gibi bilgiler tutanak altına alındı. Kira tespitine yönelik denetimlerin 2025 yılında da devam etmesi bekleniliyor.

12. 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 yapılıyor.

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

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından mükellefleri gönüllü uyuma davet etmek üzere bilgilendirme mesajları ve 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 masrafı 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.

E-Devlet üzerinden kira sözleşmesi yapmak şu an için zorunlu olmamakla birlikte; kayıt dışılığı önlemek, şeffaflığı artırmak ve tarafları hukuki açıdan daha iyi korumak amacıyla ileride zorunlu hale geleceği öngörülmektedir.

13. "Kira Bildirim Formu Uygulaması" Devam Ediyor Mu?

Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB), "Dijital Vergi Dairesi" üzerinden kiracılara yönelik yayınladığı "Kira Bildirim Formu Uygulaması" ile; ev sahiplerinin (kira geliri elde edenlerin) 2023 yılından itibaren, kira geliri beyannamelelerinde beyan ettikleri gelirlerini teyit etmeye yönelik, kiracılar tarafından gerçekte ödedikleri kira tutarlarının bildirilmesine yönelik başlatılan uygulama aynen devam etmektedir.

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 yapıp 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.

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 33.000 TL istisna hakkının da ortadan kalkacağının bilinmesinde fayda görölmektedir.

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.

14. Maliye 2025/Mart Ayı Girmeden Kira Geliri Elde Edenlere ve Kira Geliri Elde Edebileceđi Tespit Edilenlere Bilgilendirme Mesajları Göndermeye Başladı:

Maliye, 2024 yılında kira geliri elde ettiğini / edebileceğini tespit / tahmin ettiği binlerce vatandaşa bilgilendirme mesajı göndererek, kira gelirlerini 1 Mart – 2 Nisan 2025 tarihleri arasında beyan etmeleri gerektiği konusunda uyarıda bulundu.

Maliye, vergi inceleme ve denetimlerini yürütürken bazı kanunların kendisine verdiği yetkileri kullanarak, tapu kayıtları ve banka bilgileri gibi verilere kolay ulaşabilmektedir. Bankaların düzenli olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'na (GİB) bildirdiği bilgiler arasında, müşterilerin banka hesap hareketleri de yer almaktadır.

Maliye, 2024 yılında bankacılık sistemini kullanarak yapılan; "kira ödemesi", "diğer kira ödemesi" ve dekont açıklaması bulunmayan ve tutarı toplamda 2024 yılı için belirlenen istisna tutarı 33 bin TL'yi aşan havale ve EFT verilerini alarak, bu tür gelir elde edenlerin hepsine uyarı mesajı yolladı.

Gönderilen mesaj metni şu şekilde:

“Değerli Mükellefimiz, Başkanlığımız verilerine göre, 2024 yılında gelir vergisine tabi konut kira geliri elde ettiğiniz tespit edilmiştir.

2024 yılına ilişkin gelir vergisi beyannameleri 1 Mart – 2 Nisan 2025 tarihleri arasında verilecektir. Kira gelirine ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamenizi, Dijital Vergi Dairesi (dijital.gib.gov.tr) veya Hazır Beyan Sistemi (hazirbeyan.gib.gov.tr) üzerinden hızlı, kolay ve güvenilir bir şekilde verip, verginizi banka ya da kredi kartı ile ödeyebilirsiniz.”

15. Maliye'den Uyarı Mesajı Alan Kişiler Ne Yapabilirler?

Kişiler öncelikle gelen mesajdaki bilgilerin doğruluğunu ilgili hesapları ile Maliye'nin elindeki verileri karşılaştırmak suretiyle teyit ve kontrol etmeleri gerekmektedir.

Bunun için kişiler kullanıcı kodu ve şifresi varsa bununla yoksa e-devlet şifresiyle dijital vergi dairesine giriş yapıp; Hazır Beyan Sistemi- Gelirlerim ve Kesinti Bilgilerim- Adıma Yapılan Kira Ödemeleri ve Kesintileri bölümünden 2024 yılı seçilip listelenecek ve Maliye'nin yaptığı tespitlere ulaşılmış olunacaktır.

Gelen ödeme kira geliri değilse, bu defa aynı menüde İşlemlerim- Açıklama Yapmak İstiyorum-Açıklama Giriş ve Görüntüleme - Hangi Yıl için açıklama yapmak istiyorsunuz (2024 seçilecek)- Adıma Yapılan Kira Ödemelerine İlişkin Açıklama- Hesabıma Gönderilen Tutar Kira Ödemesi Değildir sekmesi işaretlenecek - Ayrılan bölüme doğru açıklama yazılacak - Kaydet butonuna basılacak, sistem otomatik olarak vergi dairesine gönderilmesi sağlanmış olacaktır.

Söz konusu ödemenin kira geliri olması ve istisna tutarını aşması halinde beyanname verilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Bir diğer yöntem de; kişilerin Mart ayında vergi sonrasında vergi dairesinden yazı tebliğ edilmesini bekleyip, yazıyı tebliğ aldıktan sonra verilen süre içerisinde izahta bulunup, gerekli bilgi ve belgeleri vergi dairesine sunmak olabilecektir.

16. İzaha Davet Yazıları Üzerine Nasıl İzahta Bulunulur?

Maliye Bakanlığı genellikle “izaha davet” müessesesini kullanarak havale alıcısı olan bu mükelleflerden izahat talep etmektedir. İzaha davet, Vergi Usul Kanunu'nda (VUK) yer alan bir düzenleme olup, vergi incelemesine başlanılmadan önce mükelleflere vergiye uyumsuzlukları hakkında bilgi verme ve izahat sunma imkanı tanımaktadır. Bu müessese, mükelleflerin vergi hatalarını düzeltmelerine ve vergi incelemesine gidilmeden eksik beyanların tamamlanmasını amaçlamaktadır.

- Adına kayıtlı taşınmazı bulunmayanlar, kira geliri elde etmedikleri yönünde izahatte bulunabilirler. Ancak, adına taşınmaz olmamakla birlikte, başkasından kiralanan taşınmazların üçüncü kişilere kiraya verilerek de kira geliri elde edilebilme imkanı bulunduğundan, böyle bir durum olmaması halinde bu durumun da izahatta yer almasında fayda olacaktır.

- Kira gelirinin mülk sahibi ortaklar adına tek kişi tarafından tahsil edilmesi veya başkası adına kira tahsil edilmesi gibi durumların gerçekliğinin vergi dairesine ispatı gerekmektedir.
- Ödemenin kira dışı bir gelir olması durumunun ispatı aranmaktadır.

Yukarıda sayılan durumlar ve benzeri durumlarda, vergi dairesine izahta bulunmak gerekmektedir.

17. Asıl Mülk Sahibi Adına Başka Birine Ait Banka Hesabına “Kira Ödemesi” Yapılması Durumunda Hesap Sahibi Kişinin Sorumluluğu Var Mıdır?

Evet vardır. Banka kayıtlarına göre kira geliri elde eden olarak görülen kişinin, haliyle beyan verme yükümlülüğü de olacaktır. Aksi durumları ispatla mükellef olunmaktadır. Bazı durumlarda, mülk sahibi ile kirayı tahsil eden kişi bilgileri farklı olabiliyor.

Doğru yöntem, adına kira ödemesi yapılan kişinin kira beyannamesi 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 yapılan kira ödemeleri nedeniyle, hesap sahibinin beyan yükümlülüğü olacağından tarhiyatlara karşılığın kuvvetle muhtemel olunmaktadır. Bu durumda asıl kira gelirini elde eden kişinin beyannamesine, bankaya yatırılan tutarların da dahil edilerek beyan edildiğinin bilgi ve belgeleri ile tevsiki halinde, hesap sahipleri adına yapılan tarhiyatlar zar zor düzeltilebiliyor.

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

18. Veraset Yoluyla Edinilen ve Birden Fazla Maliki Olan Taşınmazlardan Elde Edilen Kiranın Tek Bir Malik Adına Açılan Hesaba Ödenmesinin Sakıncası Var Mıdır?

Sakıncası vardır, ancak veraset ilamı ve tapu kayıtları ile izah edilebilir. Özellikle veraset yoluyla birden fazla kişinin malik olduğu konutların kira gelirlerinde de aynı sıkıntı yaşanmaktadır. Kira ödemesi her bir malik yerine, maliklerden biri adına açılan hesaba toplu yapılması durumlarında, istisna tutarını aştığında beyanname vermesi beklenilebilmektedir. Oysa her bir malik, hissesi nispetinde geliri paylaştığında istisna tutarının altında kalabilmektedir.

19. 2024 Yılı Kira Geliri Beyanına Yönelik Hesaplama Ve Örnekler:

Gelir Vergisi Kanununa göre 2024 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına 324 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen ve aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2024 yılında elde edilen kira gelirlerinde (ücret dışı gelirlerde), aşağıdaki vergi tarifesi kullanılacaktır.

GELİR DİLİMLERİ	ORAN
110.000 TL'ye kadar	%15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	%20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	%27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL, fazlası	%35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, fazlası	%40

Örnek 1: Mükellef (I), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 168.000 TL, 120.000 TL ve 240.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2024 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri(168.000 + 120.000 + 240.000) 528.000 TL'dir.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

- Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	= 528.000 TL
- Gayrisafi İratlar Toplamı	= 528.000 TL
- Vergiden İstisna Edilen Tutar	= 33.000 TL
- Kalan (528.000 – 33.000)	= 495.000 TL
- Giderler (Götürü) (495.000 X %15)	= 74.250 TL
- Safi İrat (495.000 – 74.250)	= 420.750 TL
- Vergiye Tabi Gelir Matrahı	= 420.750 TL
- Hesaplanan Gelir Vergisi	= 92.002,50 TL
- Ödenecek Gelir Vergisi	= 92.002,50 TL
- Damga Vergisi	= 672,40 TL

Örnek 2: Mükellef (C), 2024 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 288.000 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği dairesinden aylık brüt 40.000 TL'den (aylık net kira tutarı 32.000 TL) toplamda yıllık brüt 480.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2024 yılı içinde %20 oranından 96.000 TL tevkifat yapılmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (288.000 – 33.000) 255.000 TL ile iş yeri kira geliri toplamı olan (480.000 + 255.000) 735.000 TL'lik vergiye tabi gelir, 2024 yılı için beyan sınırı olan 230.000 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) 2024 yılı için belirlenen 870.000 TL'yi aşmadığından 33.000 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 İradı (İş yeri)	= 480.000 TL
- Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	= 288.000 TL
- Gayrisafi İratlar Toplamı (480.000 + 288.000)	= 768.000 TL
- Vergiden İstisna Edilen Tutar	= 33.000 TL
- Kalan [(288.000 – 33.000) + 480.000]	= 735.000 TL
- Giderler (Götürü) (735.000 X %15)	= 110.250 TL
- Safi İrat (735.000 – 110.250)	= 624.750 TL
- Vergiye Tabi Gelir Matrahı	= 624.750 TL
- Hesaplanan Gelir Vergisi	= 150.662,50 TL
- Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	= 96.000 TL
- Ödenecek Gelir Vergisi (150.662,50 – 96.000)	= 54.662,50 TL
- Damga Vergisi	= 672,40 TL

Örnek 3: Mükellef (G), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2024 yılında toplam 720.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 4/4/2024 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 120.000 TL ve 26/8/2024 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 160.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

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

- Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	= 720.000 TL
- Gayrisafi İratlar Toplamı	= 720.000 TL
- Vergiden İstisna Edilen Tutar	= 33.000 TL
- Kalan (720.000 – 33.000)	= 687.000 TL
- Giderler (Götürü) (687.000 X %15)	= 103.050 TL
- Safi İrat (687.000 – 103.050)	= 583.950 TL
- Bağış ve Yardımlar (120.000 + 160.000)	= 280.000 TL
- Vergiye Tabi Gelir Matrahı (583.950 – 280.000)	= 303.950 TL
- Hesaplanan Gelir Vergisi	= 60.466,50 TL
- Ödenecek Gelir Vergisi	= 60.466,50 TL
- Damga Vergisi	= 672,40 TL

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) 2024 yılı için 870.000 TL'yi aşmadığından 33.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 120.000 TL bağış ile kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 160.000 TL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

KAYNAKÇA :

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu,
- 224 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği
- Gelir İdaresi Başkanlığı, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi,