



**özdoğrular**  
serbest muhasebeci mali müşavirlik ltd.şti.  
"Chartered Accountants & Auditors Ltd."



# 2020 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi



Vergi sistemimizde, gerçek kişilerin vergiye tabi gelirlerinden biri de gayrimenkul sermaye iradı ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler olarak tanımlanmış ve yine aynı Kanun'da belirtilen koşullarla beyana ve vergiye tabi kılınmıştır.

Bu koşullara uyan kira gelirlerinin, elde edildiği yılı izleyen yılın mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Konusunda uzman personelimiz tarafından hazırlanan "Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2020" adlı bu Rehber'de; gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakla birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "iş yeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin, bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esasları hakkında açıklamalarda bulunulmuştur. Ayrıca daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.

"Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2020" adlı bu Rehber'in, 2020 yılında konut veya iş yerinden kira geliri elde eden gerçek kişilerin karşı karşıya oldukları güçlükleri aşmalarında yardımcı olmasını ümit ediyoruz.

Saygılarımızla,  
EY Türkiye



## I. Mükellefiyet

### A. Tam mükellef gerçek kişiler

Türkiye’de yerleşmiş olan veya yerleşmiş sayılan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından “tam mükellef” kabul edilmektedir. Bu kişiler, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

- İkametgahı Türkiye’de bulunanlar ve
- Bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye’de oturma süresini kesmez),

Türkiye’de yerleşmiş sayılır.

Öte yandan, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları da tam mükellef olarak vergilendirilirler.

Belli ve geçici bir görev veya iş için Türkiye’ye gelenler, Türkiye’de altı aydan fazla kalsalar dahi Türkiye’de yerleşmiş sayılmazlar.

### B. Dar mükellef gerçek kişiler

Türkiye’de yerleşmiş olmayan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından “dar mükellef” kabul edilmektedir. Bu kişiler sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Yurt dışında çalışma ve oturma izni olan Türk vatandaşları da vergi uygulamaları bakımından “dar mükellef” olarak kabul edilmektedirler.

Dar mükellef gerçek kişilerin gelirlerinin tamamının Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretlerden, serbest meslek kazançlarından, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan ibaret olması durumunda, bu gelirler için beyanname verilmez.

## II. Gayrimenkul sermaye iradının (Kira gelirleri) tanımı ve kapsamı

### A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar

Gelir Vergisi Kanunu’nda gerçek kişilerin vergiye tabi olabilecek gelir ve kazançları 7 başlık halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, ilgili Kanun’un 70. maddesinde sayılan mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden sağlanan gelirleri ifade eder. Söz konusu maddede sayılan mal ve haklar aşağıda sıralanmıştır:

- Arazi ve bina gibi gayrimenkuller,
- Gemi ve gemi payları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları,



- Maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatları,
- 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 (irtifak, intifa ve kaynaklardan yararlanma hakkı gibi),
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan, 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,
- Telif hakları.

Yukarıdaki mal ve hakların sadece sahipleri tarafından değil, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır. Hatta bu mal ve hakların kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

Örneğin; komşusunun bahçesinin bir bölümü üzerinde adına irtifak hakkı tesis edilen kişinin, bu yeri üçüncü bir kişiye kiralaması halinde, buradan sağlanacak kira geliri, irtifak hakkı sahibine ait olacaktır ve mükellefiyetle ilgili ödevler onun tarafından yerine getirilecektir.

Aynı şekilde, eşlerden biri adına tapuda kayıtlı bulunan bir gayrimenkul üzerine diğer eş adına intifa hakkı tesis edildiği durumda, adına intifa hakkı tesis edilen tarafından bu gayrimenkulün kiralınması halinde, gayrimenkul sermaye iradı mükellefiyeti, gayrimenkulün maliki olan eşe değil, adına intifa hakkı tesis edilen eşe ait olacaktır.

Yukarıda sayılan gelirler ticari işletmeler tarafından elde edildiğinde, bu gelirlerin ticari kazançta dâhil edilmesi gerekmektedir. Bu durumda söz konusu kira gelirlerine, gayrimenkul sermaye iratlarının (GMSİ) vergileme esasları değil, "ticari kazanç"ın vergileme esasları uygulanacaktır.

Ticari işletmenin sahibine ait olmakla birlikte, işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin iş yeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler ise gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Bu gelirlerin işletme sahibinin vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinin "gayrimenkul sermaye iratları" bölümünde beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan gayrimenkullerin alım satımından sağlanan kazançların, gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmesi gerektiği unutulmamalıdır.

Yukarıda sayılan mal ve haklardan uygulamada en çok, gayrimenkullerin iş yeri veya konut şeklinde kiraya verilmesiyle karşılaşılır. Bu Rehber'de, gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakla birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "iş yeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esaslarına değinilmektedir. Konunun daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.



## **B. Gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilen bazı gelirler**

### **1. Taksi plakalarının kiralanmasından elde edilen gelirler**

Gerçek kişilerin sahip oldukları taksi plakalarını kiraya vermesi nedeniyle elde ettikleri gelirler gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) olarak kabul edilmektedir. Ticari işletmenin sahibine ait olmakla beraber, ticari işletmeye dâhil olmayan plakaların kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılmaktadır.

Ticari bir işletmeye dâhil plakaların kiralanmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde ise "ticari kazanç" hükümleri geçerlidir.

### **2. Binaların dış yüzeylerine konulan reklam panolarından elde edilen gelirler**

Bu panoların konulduğu alanlar her ne kadar apartman yönetimleri tarafından kiraya verilse de elde edilen gelirlerin kat maliklerine ait olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu gelirlerin vergilendirilip vergilendirilmemesi de kat malikleri bazında ele alınması gereken bir konudur. Daha açık bir ifade ile söz konusu alanların kiralanmasından elde edilen gelirin kat maliklerinin hissesine düşen kısmının, belli şartlarla kat malikleri tarafından ayrı ayrı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre apartman yönetimince bu iş dolayısıyla alınan kira bedelleri, kat maliklerine dağıtılsa da dağıtılsa da kat maliklerinin bu gelir dolayısıyla vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

### **3. Ürün olarak tahsil edilen arazi kiraları**

Yapılacak tarımsal faaliyete iştirak etmeksizin, sahibi olduğu araziye, oradan elde edilecek ürünün belli bir kısmı karşılığında başkasının kullanımına veren kişi çiftçi sayılmaz. Bu kişilerin elde ettiği gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

### **4. Kiracının satışının belli bir yüzdesi şeklinde belirlenen kiralalar**

Gayrimenkulün bir ticari işletmeye kiralanması ve kira bedelinin de taraflarca bu işletmenin üretim veya satış tutarının ya da kârının belli bir yüzdesi olarak tespit edilmesi durumunda, gayrimenkul sahibi tarafından elde edilen fayda, gayrimenkul sermaye iradidir ve gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilme usullerine tabidir.

Ancak kira bedelinin, söz konusu işletmenin kâr ve zararına katılma şeklinde belirlendiği durumlarda, bir adi ortaklığın varlığının kabul edilmesi gerekecektir. Bu şekilde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmelidir.

## **C. Kira gelirlerinde KDV uygulaması**

Kiraların KDV'ye tabi olup olmadığı, kiraya verilen gayrimenkulün iktisadi işletmeye dâhil olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabidir. Ancak aynı Kanun'un 17. maddesinin 4. fıkrasının (d) bendinde, iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmü yer almaktadır.



Buna göre iktisadi işletmeye dâhil olan gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen hasılat üzerinden KDV hesaplanması gerekirken, iktisadi işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda alınan kira bedeli üzerinden ise KDV hesaplanmayacaktır.

#### **D. Kurumların elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi**

Kurumlarca elde edilen gelirler, kaynağı ne olursa olsun kurum kazancı olarak değerlendirilmektedir. Bu kazancın tespiti ticari kazanç hükümlerine göre yapılır.

Bu nedenle kurumların aktiflerine kayıtlı olan mal ve hakların kiralanması karşılığı elde ettikleri kira gelirleri de tutarı ne olursa olsun, kurumun elde ettiği diğer kazançlarla birlikte kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmelidir.

#### **E. Dar mükelleflerin elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi**

##### **1. Dar mükellef gerçek kişiler**

Dar mükellef gerçek kişilere ait gayrimenkullerin iş yeri olarak kiralanması karşılığında alınan bedeller, üzerinden stopaj yapılmış olması şartıyla, tutarı ne olursa olsun beyan edilmez.

Bu kişilerin sahibi oldukları konutlardan elde ettikleri kira gelirleri ise 2020 yılı için 6.600 TL olarak uygulanan istisna tutarını aşmadığı sürece beyan edilmeyecektir. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın, giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

Oturma ve çalışma izni olarak altı aydan daha uzun bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, vergi uygulamaları bakımından dar mükellef olarak kabul edilmektedirler. Bu kişilerin, Türkiye’de bulunan gayrimenkullerini iş yeri olarak kiraya vermeleri durumunda, kira tutarları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılmış olması şartıyla, bu gelirlerini tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu kişilerin, konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden sağladıkları kira gelirleri toplamının 6.600 TL’den daha az olması halinde de beyanname vermeleri söz konusu olmayacaktır. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

##### **2. Dar mükellef kurumlar**

Dar mükellef kurumların kira gelirleri tevkifat yoluyla vergilendirilir. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 30. maddesi uyarınca dar mükellef kurumların elde ettikleri gayrimenkul sermaye iratları üzerinden, bu gelirleri onlara sağlayanlar tarafından tevkifat yapılması gerekmektedir. Tevkifatın oranı %20 olarak belirlenmiştir. Bu oran finansal kiralama faaliyetlerinden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarında %1 olarak uygulanmaktadır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların mukim olduğu ülke ile Türkiye arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme (ÇVÖ) Anlaşması varsa anlaşma hükümleri de dikkate alınabilecektir. Anlaşma hükümleri kapsamında işlem yapılabilmesi için, dar mükellefin, mukim olduğu ülkenin yetkili makamından mukimlik belgesi alması gerekmektedir.



### III. Gayrisafi hasılatâ dâhil olan unsurlar ve elde etme

#### A. Gayrisafi hasılat ve kiranın tahsil edilmesi

Gayrisafi hasılat, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden, bir takvim yılı içinde, o yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak, nakit veya aynî olarak tahsil edilen kira bedellerini ifade eder. Gayrimenkul sermaye iradında gelirin elde edilmesinde "tahsilat esası" benimsenmiştir. Bu esas uyarınca, kira gelirlerinin vergiye tabi olabilmesi için mutlaka tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Buna göre gayrimenkulünü kiraya verenin;

- Bilgisine girmiş olması kaydıyla, bu kişi adına, bankaya, kamu müessesesine, icra dairesine, notere veya postaya para yatırılması,
- Kira alacağının, kiracının talebi doğrultusunda başka bir kişiye devredilmesi veya kiracıya olan borçla takas edilmesi,

hallerinde, kira geliri tahsil edilmiş sayılmaktadır.

#### B. Geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralalar

Kira gelirlerinde elde etme "tahsil esası"na bağlanmış olduğu için, herhangi bir sebeple tahsil edilmemiş olan kira bedelleri yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez. Bu kiralaların sonraki yıllarda tahsil edilmesi durumunda, tahsilatın gerçekleştiği yılın gelirine dâhil edilmesi gerekmektedir.

#### Örnek

Ücretli çalışan biri tarafından kiraya verilen bir konuttan 2020 yılında 33.600 TL kira tahsilatı yapılmıştır. Tahsil edilen bu tutarın;

- ▶ 18.000 TL'si 2020 yılına,
- ▶ 15.600 TL'si ise 2019 yılına, ilişkindir.

Bir başka deyişle, kiracı 2019 yılında ödemediği kirayı da 2020 yılında ödemiştir.

2019 yılında kiralalar tahsil edilemediği için, 15.600 TL'lik kiranın 2019 yılında beyan edilmesi söz konusu değildir.

Diğer taraftan tahsil edildiği yılın gayrisafi hasılat tutarına önceki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen tutarların da dâhil edilmesi gerekmektedir. Buna göre 2019 ve 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında tahsil edilen toplam 33.600 TL tutarındaki kira bedeli, 2020 yılına ilişkin beyanname ile beyan edilecektir.

Beyan sırasında 33.600 TL tutarındaki toplam gayrisafi hasılatın, 2020 yılı için geçerli olan 6.600 TL'lik istisna tutarı ile giderler düşülecek, kalan tutar, 2020 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 2021/Mart ayının sonuna kadar beyan edilerek hesaplanan vergi iki taksitte ödenecektir.



### **C. Peşin tahsil edilen kiralar**

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralar ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak dikkate alınır. Bu nedenle bu tutarlar tahsil edildikleri yılın gayrisafi hasılatına dâhil edilmezler.

Ancak bu uygulamanın iki istisnası vardır. Ölüm veya memleketi terk halinde peşin tahsil edilen kiraların da söz konusu olayların meydana geldiği yılın geliri olarak beyan edilip, vergilendirilmesi gerekmektedir.

#### **Örnek**

Bay (B) sahip olduğu gayrimenkulü 2020 yılının başında aylık 1.200 TL'den kiraya vermiş ve kiracıdan 2 yıllık kirayı 2 Ocak 2020 günü peşin olarak tahsil etmiştir.

Bu durumda 14.400 TL (1.200 x 12) 2020 yılının, 14.400 TL de 2021 yılının hasılatı kabul edilecektir. Ancak Bay (B)'nin 2020 yılı içerisinde ölmesi veya memleketi terk etmesi halinde, tahsil ettiği kira bedelinin tümü (28.800 TL) 2020 yılının hasılatı sayılacaktır.

### **D. Döviz cinsinden tahsil edilen kiralar**

Kira bedelinin miktarı gibi ödemenin yapılacağı para cinsi de taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasılat, bedelin tahsil edildiği tarihte geçerli olan T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirasına çevrilerek hesaplanır.

#### **Örnek**

2020/Haziran ayının başında kiraya verilen bir gayrimenkulden, ilk kira bedeli olarak 2.000 ABD Doları, 2 Haziran 2020'de tahsil edilmiştir. Tahsil tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru 1 ABD Doları = 6,8059 TL'dir.

Buna göre ocak ayında elde edilen kira bedelinin TL karşılığı 13.611,80 TL (2.000 x 6,8059) olarak hesaplanacaktır.

### **E. Aynî olarak tahsil edilen kiralar**

Bazı durumlarda kira bedelinin nakit olarak değil de ayın (TDK: nesne) olarak tahsil edildiği görülmektedir. Aynî olarak tahsil edilen kiraların beyanında dikkate alınacak tutarın, Vergi Usul Kanunu'nun "emsal bedel"e ilişkin düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi gerekmektedir.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya gayrimenkulün iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule eklenen kıymetler, kira dönemi sonunda bedelsiz olarak gayrimenkul sahibine bırakılırsa, bu kıymetlerin emsal bedeli de devir tarihi itibarıyla aynî olarak elde edilmiş kira bedeli sayılır.

#### **Örnek**

Emekli Bayan (C)'nin sahibi bulunduğu apartman dairesini konut olarak kiraya verdiğini kabul edelim. Bayan (C) uzun yıllardır evinde oturan kiracısı ile 2020 yılı başından itibaren aylık 1.500 TL kiraya anlaşmıştır. Kiracı kendi kusurundan dolayı kullanılamaz hale gelen dairenin ahşap kapısını, 2020/Temmuz ayında değiştirerek yerine çelik kapı taktırmıştır. Ancak kiracının eylül ayında tayini çıkmış ve çelik kapı bedelini ev sahibinden tahsil etmeden, 30 Eylül 2020 tarihinde evi boşaltmıştır. Kiracı





bütün kiralalarını zamanında ödemiştir. Ev sahibi 1 Kasım'da evini tekrar kiraya vermiş ve yeni kiracıdan kasım ve aralık aylarına ilişkin toplam 3.600 TL kira tahsil etmiştir.

Ev sahibi kiracı tarafından taktırılmış olan çelik kapının değerinin tespiti için Takdir Komisyonuna başvurmuş ve Takdir Komisyonu tarafından çelik kapının değeri 3.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda ev sahibi tarafından 2020 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

İlk kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.500 x 9)	13.500
Çelik kapının emsal bedeli	3.000
İkinci kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.800 x 2)	3.600
<b>Toplam gayrisafi hasılat</b>	<b>20.100</b>

#### **F. Kiranın banka aracılığıyla ödenme zorunluluğu**

İşyeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı (PTT) Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu vardır.

Konutlarda ise bu zorunluluk (her bir konut için) 500 TL ve üzerindeki kira ödeme ve tahsilatları için geçerlidir.

Ancak konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenlerin bu konutlardan elde ettikleri kira gelirlerine ilişkin tahsilatlarını, tutarına bakılmaksızın banka veya PTT Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri gerekmektedir. Bu düzenleme 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere uygulanmaktadır.

Banka veya PTT Genel Müdürlüğü 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 olarak kabul edilmektedir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355. maddesinde mükellefiyet türüne göre ayrı olarak belirlenen tutarlardan az olmamak üzere, her bir işlem için bu işleme konu tutarın %5'i oranında özel usulsüzlük cezası kesilir. 2020 yılında uygulanan özel usulsüzlük cezası tutarlarına Rehber'in "X. Pratik bilgiler-2020" bölümünde "10. Özel usulsüzlük cezaları-VUK mük. md. 355" başlığı altında yer verilmiştir.

#### **IV. Kira gelirlerinde tevkifat (vergi kesintisi) uygulaması**

##### **A. Tevkifata tabi kira ödemeleri**

Tevkifat (vergi kesintisi - stopaj), kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergilerinde mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir.



Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların (Bakınız Rehber'in "II/A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar" başlıklı bölümü) gerçek kişiler veya Kanun'da sayılan bazı kurumlar tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat kapsamındadır. Tevkifata tabi kira ödemelerine ilişkin bilgiler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

### **1. Gerçek kişiler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller**

Gerçek kişiler tarafından iş yeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat kapsamındadır. Tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlar ise Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır.

Bu kişi ve kurumların, gerçek kişilere yaptıkları iş yeri kira ödemeleri üzerinden kestikleri vergiler (tevkifat); gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda, beyannamede hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilmektedir.

Kiralanan gayrimenkulün ticari işletmenin aktifine kayıtlı olması durumunda ise ödenen kiralardan tevkifat yapılmayacaktır.

Bunun yanında gerçek kişiler tevkifat yapmak zorunda olanlar arasında sayılmadığından, gerçek kişiler tarafından diğer gerçek kişilere konut olarak kiralanan gayrimenkullere ilişkin ödenen kiralardan tevkifat yapılmamaktadır.

Diğer taraftan bir gayrimenkulün hem konut hem de iş yeri olarak kullanılıyor olması durumunda, bu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerektiği unutulmamalıdır.

### **2. Vakıflar ve dernekler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller**

Gerçek kişilerin yanı sıra, dernek ve vakıflara ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamındadır. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğüne yönetilen ve temsil edilen vakıflara (mazbut vakıf) yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılmamaktadır.

Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Bakanlar Kurulunca/Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir.

Aynı şekilde; sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamında bulunmaktadır.

### **3. Kooperatifler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller**

Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmasının bir önemi bulunmamaktadır.

### **4. Yabancı devletler ve uluslararası kurumlar tarafından kiraya verilen gayrimenkuller**



Gelir Vergisi Kanunu uyarınca yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

## **B. Tevkifat yapmak zorunda olanlar**

Ticaret şirketleri ile gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret ve serbest meslek erbabı, yukarıda belirtilen gayrimenkulleri kiraladıkları durumda, nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden, gelir vergisi tevkifatı (vergi kesintisi-stopaj) yapmaya mecburdurlar.

Aynı şekilde; kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonlarını yönetenler ile zirai kazançlarını bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin de nakden veya hesaben yaptıkları kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapmaları gerekmektedir.

Ancak sayılan kişilerin, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapma yükümlülüklerinin, ticari, zirai veya mesleki faaliyetleri kapsamında yaptıkları kiralama ile ilgili olduğu unutulmamalıdır. Bunların, kendilerinin ve ailelerinin ikameti amacıyla, mesken olarak kiraladıkları gayrimenkuller için ödedikleri kiralar, gelir vergisi tevkifatına tabi değildir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe iş yeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığını da hatırlatmak isteriz.

## **C. Tevkifat oranı**

Yukarıda sayılan gayrimenkullerin, yasa uyarınca tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlara kiralınması durumunda, ödenen kira bedelleri üzerinden %20 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir. Bu tevkifat, kira bedelinin nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dâhil) ödendiği sırada yapılır.

Ancak 2020 yılında bu oran; 31 Temmuz 2020-31 Aralık 2020 döneminde nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri için %10 olarak uygulanmıştır. (31.07.2020 tarihli Resmî Gazete, 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı)

Gayrimenkul sahibi adına kiracı tarafından yapılan vergi kesintileri, gayrimenkul sahibinin bu gelirleri dolayısıyla yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi halinde, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.

## **D. Emsal kira bedeli esas kapsamında tevkifat uygulaması**

GVK'nın 73. maddesinde, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı haller (Bakınız Rehber'in "VII. Emsal kira bedeli uygulaması" başlıklı bölümü) sayılmıştır. Bunlardan ilk 3 tanesinin uygulanabilmesi için gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi şartı vardır. Gerçek kişilere konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerle ilgili kira ödemeleri tevkifata tabi değildir. Bu durumda gayrimenkulün, 73. maddenin ilk 3 sırasında sayılan kişilere bedelsiz veya emsal bedelden daha düşük bir bedele kiralınması durumunda tevkifat (vergi kesintisi) yapılması söz konusu olmayacaktır.



Gayrimenkulün, 4. sırada sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak kiraya verilmesi durumunda ise bu kurumlar tarafından kira olarak herhangi bir bedel ödenmediği için tevkifat yapılmayacaktır. Ancak gayrimenkulün sözü geçen kurum ve kuruluşlara emsal bedelden daha düşük bir bedelle kiraya verilmesi durumunda, ödenen kira bedeli üzerinden, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

#### **E. Peşin kira ödemelerinde tevkifat uygulaması**

Kiracılar tarafından peşin ödenen kira bedelleri üzerinden, ödemenin yapıldığı tarihte gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir. Kesilen bu vergiler de kiranın ödendiği döneme ilişkin olarak ertesi ay verilen Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesine dâhil edilir.

#### **Örnek**

Bay (A) sahibi olduğu gayrimenkulü bir şirkete 2020/Ocak ayı başından geçerli olmak üzere iş yeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2020 yılı için brüt 5.000 TL ve 2021 yılı için de brüt 6.000 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 105.600 TL Ocak 2020'de peşin olarak mal sahibine ödenmiştir. Peşin ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

2020 yılı brüt kira (5.000 x 12)	60.000
2021 yılı brüt kira (6.000 x 12)	72.000
Toplam brüt kira (Tevkifat matrahı) (60.000 + 72.000)	132.000
Hesaplanan tevkifat (132.000 x %20)	26.400
Ödenen net kira bedeli (132.000-26.400)	105.600

26.400 TL'lik tevkifat tutarının, kiracı şirket tarafından Ocak/2020 dönemine ilişkin Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesine dâhil edilmesi gerekmektedir. Söz konusu beyanname, şubat ayının 26'sına kadar vergi dairesine verilmiş ve vergiler de aynı tarihe kadar ödenmiş olmalıdır.

Mal sahibi Bay (A) ise sadece 2020 yılına ilişkin olarak tahsil ettiği brüt 60.000 TL'lik kira tutarını, 2021 yılının mart ayında vereceği beyannamede beyan edecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan 12.000 TL'lik (60.000 x %20) vergi mahsup edilecektir.

72.000 TL'nin beyanı ise 2021 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 2022 yılının mart ayının sonuna kadar gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, tevkif suretiyle ödenmiş olan 14.400 TL'lik (72.000 x %20) vergi mahsup edilecektir.

#### **F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması**

Kira bedelinin taraflarca vergi hariç tutar olarak belirlendiği durumlarda gelir vergisi tevkifatı, ödenen net tutar üzerinden hesaplanmaz. Bu tutarın önce tevkifat oranına



göre brütleştirilmesi, vergi kesintisinin de brüt tutar üzerinden yapılması gerekir. Net ödenen kira bedelinin brütleştirilmesinde aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

### Örnek

Taraflarca aylık net 4.000 TL olarak anlaşılan iş yeri kirasının, %20'lik tevkifat oranına göre, brüt tutarı ile tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Brüt kira tutarı} = \frac{4.000}{(1 - 0,20)} = \frac{4.000}{0,80} = 5.000 \text{ TL}$$

Hesaplanan tevkifat = 5.000 x %20 = 1.000 TL

### G. Gelir vergisi tevkifatının beyan ve ödeme süreleri

Kira bedeli üzerinden yapılan gelir vergisi tevkifatının (kesilen vergilerin), bağlı bulunulan vergi dairesine "Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesi" ile beyan edilmesi gerekir. Ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden dolayı gerçek usulde vergilendirilen gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri söz konusu beyannamelerini izleyen ayın 26'sı gece yarısına kadar sistem üzerinden onaylamak suretiyle göndermek zorundadırlar.

Beyanname üzerinde gösterilen verginin de aynı süre içerisinde ödenmesi gerekmektedir. Ayın 26. gününün tatile rastlaması durumunda, beyan veya ödeme süreleri izleyen ilk iş gününe uzar.

### H. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk

Kira bedelini ödeyen (kiracı), vergi kanunları bakımından vergi sorumlusu olarak kabul edilmiştir. Bu sıfatı ona, kira ödemesi yaptığı sırada vergiyi kesme ve Kanun'da belirlenen süreler içinde vergi dairesine beyan edip yatırma sorumluluğunu yüklemektedir.

Tevkifat yapmama veya eksik yapma fiili ile sebep olunan vergi ziyanının (kayıbı) sorumluluğu ve sonuçları (gecikme faizi, vergi ziyayı cezası) tamamen, kira ödemesini yapan kiracıya aittir.

## V. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları

### A. İstisna ve beyan sınırı arasındaki farklar

İstisna, vergi kanunları uyarınca bazı gelirlerin vergi dışı bırakılmasıdır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca, gerçek kişiler tarafından 2020 yılında konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin 6.600 TL'si gelir



vergisinden istisnadır. Buna göre örneğin, 2020 yılı içerisinde 2.500 TL konut kira geliri elde eden bir kişi bu gelirini beyan etmeyecektir.

2020 yılında iş yerlerinden elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan kira gelirleri için ise 49.000 TL'lik bir beyan sınırı söz konusudur. Örneğin bir kişi, kiraya verdiği iş yerinden 2020 yılında 20.000 TL brüt gelir elde ettiyse ve kiracı tarafından kiralardan vergi kesintisi (tevkifat) yapıldıysa, bu gelir de beyan edilmeyecektir. Buraya kadar istisna ile beyan sınırı arasında bir fark yok gibi görünmektedir.

Fark yukarıda belirtilen istisna ve beyan sınırlarından fazla gelir elde edildiğinde ortaya çıkmaktadır. Örneğin bir gerçek kişinin, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2020 yılında 8.000 TL kira geliri elde ettiğini varsayalım. Bu durumda söz konusu gelirin 6.600 TL'si gelir vergisinden istisna olduğundan, istisna tutarı aşan kısım beyan edilecektir. Yani bu kişi tarafından 2020 yılına ilişkin beyannamede, hesaplanan 1.400 TL'lik (8.000 - 6.600) gelirden, giderler düşüldükten sonra kalan tutar beyan edilecektir.

2020 yılında 60.000 TL brüt iş yeri kira geliri elde eden bir kişi ise bu tutar 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığı için, aşan kısmı değil, gelirin tamamı olan 60.000 TL'yi beyan etmek zorundadır. Beyan edilecek tutarın tespitinde bu gelirden sadece giderler (gerçek veya götürü) düşülecektir. İstisna ve beyan sınırı arasındaki fark bu örneklerle daha net anlaşılmaktadır.

## **B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması**

### **1. İstisnanın uygulanacağı gelirler ve istisna tutarı**

Kira gelirlerinde sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için bir istisna uygulaması söz konusudur. İstisna tutar, her yıl yeniden belirlenmektedir. 2020 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu istisna 6.600 TL olarak uygulanmaktadır.

Bu nedenle sahibi oldukları meskenlerden 2020 yılında elde ettikleri (tahsil ettikleri) kira gelirleri toplamı 6.600 TL'den az olanlar, bu gelirleri için beyanname vermeyeceklerdir. Bu tutarı aşan konut kira gelirleri elde edilmesi durumunda ise aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller ile hakların kiralanmasından elde edilen gelirler için istisna uygulaması söz konusu değildir.

#### **a. Ortak konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması**

Aynı konuta birden fazla kişinin sahip olması durumunda (karı-koca olmaları durumu değiştirmez), 2020 yılında bunların her birinin hissesine düşen kira payının, 6.600 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi verme zorunluluğu doğmaktadır. Toplam kira bedeli istisna tutarının üzerinde olsa bile, her bir ortağın payına düşen gelirin 6.600 TL'lik istisnanın altında kalması durumunda, ortaklardan hiçbiri yıllık gelir vergisi beyannamesi vermeyecektir.

#### **b. Birden fazla konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması**

Bir kişi tarafından beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin toplamına tek bir istisna tutarının uygulanacağı unutulmamalıdır. Dolayısıyla birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması



mümkün değildir. Bu durumda olan kişiler, sahip oldukları tüm konutlardan elde ettikleri kira gelirleri toplamı için tek bir istisna tutarından yararlanabileceklerdir.

### Örnek

Sahibi bulunduğu 5 adet konutu kiraya veren bir kişi, bu konutlardan 2020 yılında toplam 80.000 TL kira geliri elde ettiğinde, 73.400 TL'den (80.000 - 6.600) giderleri de düşükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanan vergiyi ödeyecektir.

### c. Yıl içerisinde kiraya verilen konutlarda istisna uygulaması

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o yıl elde edilen kira gelirinden istisna tutarın tamamı (2020 yılı için 6.600 TL) düşülebilir.

### Örnek

2020 yılının ağustos ayında aylık 2.000 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, yıl sonuna kadar (5 aylık sürede), 10.000 TL kira geliri elde edilmiş olsun. Gayrimenkul sahibinin bu gelirini, istisna tutarının üzerinde olması sebebiyle beyan etmesi gerekmektedir. Yılın sadece 5 aylık döneminde elde edilmiş olmasına rağmen bu tutardan, 6.600 TL'lik istisnanın tamamını indirebilir.

Götürü gider yönteminin seçilmiş olması durumunda ödenecek vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	10.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (10.000 - 6.600)	3.400
Götürü gider (3.400 x %15) (-)	510
Gelir vergisi matrahı (3.400 - 510)	2.890
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	433,50



## 2. İstisna uygulamasından yararlanamayacak olan mükellefler

Sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için geçerli olan ve 2020 yılında 6.600 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanamayacak olan mükellefleri aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- İstisna haddi üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 180.000 TL'yi aşanlar.

### Örnek

Bir çalışan 2020 yılında tek işverenden stopaj yoluyla vergilendirilmiş brüt 170.000 TL ücret geliri, bankadan yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş 16.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 15.600 TL kira geliri elde etmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- 2020 yılında tek işverenden elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücret geliri, 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.
- Mevduat faizleri de GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında stopaj yoluyla vergilendirilmiş olduğundan, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyanname ile beyan edilmeyecektir.
- Konut kira geliri 2020 yılı için belirlenen 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2020 yılında elde edilen toplam 201.600 TL'lik (170.000 + 16.000 + 15.600) gelir, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Gayrisafi hasılat	15.600
İstisna tutar (-)	---
Kalan tutar	15.600
Götürü gider (15.600 x %15) (-)	2.340
Gelir vergisi matrahı (15.600 - 2.340)	13.260
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.989

## C. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı uygulaması

### 1. Beyan sınırının uygulandığı gelirler ve tutarı

Kira gelirlerinde istisna uygulaması sadece konutlardan elde edilen kira gelirleri için geçerlidir. İşyerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirlere bu istisna uygulanamaz.





Ancak beyanname verilmeyecek gelirlerin sayıldığı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde, iş yeri kira gelirleri için geçerli olan ve "beyan sınırı" olarak adlandırılan bir uygulama yer almaktadır.

Söz konusu madde uyarınca, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının 2020 yılı için 49.000 TL'nin altında kalması durumunda, bu gelirler beyan edilmeyecektir. Söz konusu gelirlerin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre 2020 yılında iş yeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kiralardan brüt tutarının (stopaj dâhil) 49.000 TL'yi aşması halinde, bu gelirin tamamının yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda beyan edilecek tutar, gelirin 49.000 TL'yi aşan kısmı değil, tamamı olacaktır.

Gayrimenkulün sahibi tarafından tahsil edilen net iş yeri kira gelirinin, brüt tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklama ve örnekler Rehber'in "IV/F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 2.600 TL olarak uygulanmaktadır. Buna göre basit usule tabi mükelleflere kiraya verilen iş yerlerinden 2020 yılında elde edilen ve bu kişiler tarafından vergi tevkifatı yapılmamış olan kira gelirlerinin 2.600 TL'yi aşması durumunda tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

## **2. Beyan sınırı uygulaması**

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2020 yılında elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kira bedellerinin, beyan sınırının (49.000 TL) altında olması durumunda, bu gelirlerin beyan edilmesi söz konusu değildir. Kira gelirinin beyan sınırını aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

49.000 TL'lik beyan sınırının hesabında iş yeri kira gelirlerinin yanında, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile istisna sonrası kalan konut kira gelirlerinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

### **Örnek**

Gerçek kişi (E) kiraya vermiş olduğu konuttan 2020 yılında 14.400 TL (1.200 x 12) kira tahsil etmiştir. Ayrıca (E) sahibi bulunduğu iş yerini de aylık brüt 3.000 TL'den bir şirkete kiralamıştır. 2020 yılında kiracı şirket tarafından her ay kira ödenirken %20 oranında 600 TL (3.000 x %20) vergi kesintisi yapılarak, aylık net 2.400 TL kira tutarı (E)'nin banka hesabına yatırılmıştır. Başka geliri olmayan mükellef tarafından götürü gider yöntemi seçilmiştir.

(E) tarafından konuttan elde edilen 14.400 TL'lik kira geliri 2020 yılı için geçerli olan 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, aşan kısım için gelir vergisi beyannamesi verilmesi gerekmektedir.

Bu beyannameye iş yeri kira gelirinin dâhil edilip edilmeyeceğine ilişkin olarak; elde edilen brüt iş yeri kira geliri ile istisna sonrası konut kira gelirinin toplamının 2020 yılı için geçerli olan 49.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılması gerekmektedir.



Konut kira geliri	14.400
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	7.800
Brüt iş yeri kira geliri (3.000 x 12) (2)	36.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	43.800

Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan iş yeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamı olan 43.800 TL, 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından, iş yerinden elde edilen kira geliri, konut kirası için verilen beyannameye dâhil edilmeyecektir. İşyeri kirası üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) iş yeri sahibi açısından nihai vergi kabul edilecektir.

Buna göre konut kirası için verilecek gelir vergisi beyannamesi kapsamında ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira geliri	14.400
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (14.400 - 6.600)	7.800
Götürü gider (7.800 x %15) (-)	1.170
Gelir vergisi matrahı (7.800 - 1.170)	6.630
Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (%15)	994,50

## VI. Kira gelirinden indirilebilecek giderler

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde elde edilen gelirin safi tutarı dikkate alınmaktadır. Bunun anlamı elde edilen kira gelirlerinden, bu gelirin elde edilebilmesi için yapılan giderlerin düşülmesidir. Bir başka anlatımla safi irat, tahsil edilen kira bedellerinden Gelir Vergisi Kanunu'nda indirim kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir.

Beyan edilen kira gelirinin tespitinde dikkate alınabilecek giderler iki farklı yöntemle tespit edilebilir. Bunlar "götürü gider" ve "gerçek gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır. Ortaya çıkacak vergi yükünü dikkate alarak belirtilen gider usulleri arasında serbestçe tercih yapabilirler.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri zamanaşımı süresince (5 yıl) saklamaları ve vergi idaresince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir. Ayrıca bu yöntemin seçilmesi durumunda, varsa istisna kazanca isabet eden giderlerin indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Götürü gider usulünü tercih eden bir mükellefin ise iki yıl geçmedikçe bu usulden gerçek gider usulüne geçmesi mümkün değildir.



Seçilen gider usulünün, mükellefin sahip olduğu gayrimenkullerden elde ettiği gelirlerin tamamı için uygulanması zorunludur. Bu gayrimenkullerden bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için ise götürü gider yöntemi uygulanamaz.

Ancak tercih hakkının mükellef bazında kullanılması gerektiği de unutulmamalıdır. Bu nedenle aynı gayrimenkule müştereken sahip olan iki kişinin tercih edecekleri gider usulü konusunda bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu iki mükellef dilerlerse, aynı gayrimenkulden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, farklı gider yöntemlerini tercih edebileceklerdir.

### **A. Götürü gider yöntemi**

Götürü gider yönteminde mükellefler, tahsil ettikleri kira bedelinin %15'ini gider olarak indirebilmektedirler. (Bu oran en son 2016 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanında %25 olarak kullanılmış olup, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere %15'e düşürülmüştür.) Bu yöntemde gider olarak indirilen tutarın belgelendirilmesine ihtiyaç yoktur.

Gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan gelirler için geçerli bir istisna uygulaması bulunmaktadır. Bu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira gelirlerinin beyanı sırasında, alınan kira bedelinden önce istisna tutarını (6.600 TL) düşecekler, götürü gideri kalan tutar üzerinden hesaplayacaklardır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin beyanında götürü gider yöntemi kullanılamamaktadır. Yasada bunun dışında bir sınırlama olmadığından, konutların yanında iş yerlerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanında da götürü gider yöntemi kullanılabilir.

Götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda %15'lik giderden ayrı olarak, Kanun'da sayılan gerçek gider kalemlerinin (boya, badana, tamir, sigorta, yönetim gideri ya da amortisman gibi) indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Bu usulü seçen mükelleflerin iki yıl geçmedikçe, gerçek gider usulüne dönemeyecekleri de unutulmamalıdır.

### **Örnek**

Sahibi olduğu konuttan, 2020 yılında, 15.600 TL (1.300 x 12) kira geliri elde eden bir emekli, bu gelirin beyanı sırasında götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsil edilen kira tutarından, önce 6.600 TL'lik istisna tutarı düşülecek, kalan tutarın da %15'i götürü gider olarak kazançtan indirilecektir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (15.600 - 6.600)	9.000
Götürü gider (9.000 x %15) (-)	1.350
Beyan edilecek kira geliri (9.000 - 1.350)	7.650

Yukarıdaki kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir avukat olması durumunda ise serbest meslek kazancı dolayısıyla verilen beyannameye dâhil edilecek kira geliri aşağıdaki



şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	---
Kalan	15.600
Götürü gider (15.600 x %15) (-)	2.340
Beyannameye dâhil edilecek kira geliri (15.600 - 2.340)	13.260

## B. Gerçek gider yöntemi

### 1. İndirilebilecek giderler

Gelir Vergisi Kanunu'nda (madde 74) gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, belgelendirilmek şartıyla gayrisafi hasılatlardan indirilebilecek olan giderler tek tek sayılmıştır. Bunlardan bir kısmı gider fazlalığı sayılan gider, bir kısmı da gider fazlalığı sayılmayan gider olarak sınıflandırılmaktadır.

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülebilmektedir. Gider fazlalığı sayılan giderler düşüldükten sonra kalan tutarın, gider fazlalığı sayılmayan giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkündür. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir.

Gayrimenkullerin kısmen kiraya verilmesi halinde, aşağıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılatlardan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemi seçildiğinde, aşağıdaki masrafların muhakkak surette ödenmiş olma zorunluluğu bulunmamakla birlikte, indirilebilmesi için belgelerinin temin edilmiş olması şarttır. Ayrıca bu belgelerin 5 yıl süresince saklanması ve vergi idaresi tarafından istenmesi durumunda ibraz edilmesi zorunluluğu da bulunmaktadır.

Gider fazlalığı sayılan veya sayılmayan giderler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

#### a. Gider fazlalığı sayılan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasılatlardan öncelikle aşağıdaki giderlerin indirilmesi gerekmektedir:

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile uyumlu olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri,



v. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle, kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,

vi. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırı olan 1.400 TL'yi aşarsa maliyet olarak dikkate alınabilir),

vii. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz),

viii. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,

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

x. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, Kanun'a veya mahkeme kararına istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

Gerçek gider usulü kapsamında indirilebilecek olan giderlerin bazılarına ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

► Amortisman ve ısı yalıtımı giderleri

Kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen iradın safi tutarının tespiti sırasında indirim konusu yapılan giderlerden biri de amortismanlardır. Amortisman gayrimenkulün;

- Biliniyorsa, maliyet bedeli üzerinden,
- Bilinmiyorsa, bina ve araziler için emlak vergisi değeri, diğer mallar için emsal değeri üzerinden,

hesaplanmalıdır. Amortisman oranı %2'dir.

Kiralamaya konu olan boş arazi ve arsalar, amortisman tabi değildir. Dolayısıyla bunlarla ilgili olarak maliyet bedeli üzerinden amortisman hesaplanması ve bu giderin, elde edilen kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar da kira gelirinden indirilebilmektedir. Diğer taraftan bu harcamaların bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırı olan 1.400 TL'yi aşması durumunda maliyet olarak dikkate alınabilmesi de mümkündür.

Amortisman veya ısı yalıtımına ilişkin harcamaların gider olarak düşülebilmesi için; beyannamede "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.



## Örnek

400.000 TL'ye alınmış olan bir konutun kiraya verilmesi durumunda, 1 yıl içerisinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasıllattan 8.000 TL (400.000 x %2) tutarındaki amortisman gider olarak düşülebilecektir.

### ► Onarım giderleri

Safi iradın tespitinde indirimine izin verilen onarım gideri, gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette, tevsi, tadil veya bunlara ilaveler yapılması için katlanılan giderler dışındaki giderlerdir. Kalorifer veya elektrik tesisatının onarılması, boya-badana vb. için yapılan harcamalar, bu kapsamda değerlendirilebilir.

Bu tutarın gider olarak düşülebilmesi için; beyannamede "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkün bulunmaktadır.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.

### ► Kiracısı tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen kiralara

Kiraladığı gayrimenkulü bir başkasına kiraya veren kiracı, elde ettiği kira gelirini gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan etmek zorundadır. Böyle bir durumda gerçek gider yöntemini seçen kiracının, tahsil ettiği kira bedelinden, aynı gayrimenkul için ödediği kira bedelini indirim hakkı bulunmaktadır.

Bu giderin de diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

Gayrimenkulün kısmen kiralınması durumunda ödenen kira tutarının ancak kiralanan kısma isabet eden tutarının indirim konusu yapılabileceği unutulmamalıdır.

## b. Gider fazlalığı sayılmayan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasıllattan öncelikle yukarıdaki giderler düşüldükten sonra bir kazanç kalması halinde aşağıdaki giderlerin indirimi de mümkündür. Ancak gider fazlalığı sayılmayan aşağıdaki giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlere düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlere indirimi de söz konusu değildir. Gider fazlalığı sayılmayan giderler aşağıda yer almaktadır:

- i. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (Bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır).
- ii. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hasıllattan yukarıda sayılan giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır).

Söz konusu giderlere ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

### ► Gayrimenkulün iktisap bedelinin yüzde beşi



Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün, iktisap (satın alma) yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i, elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi durumunda, bu indirim sadece bir konuttan elde edilen gelire uygulanabilir.
- Bu indirim kiraya verilen gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren en fazla 5 yıl süreyle uygulanabilir.
- Bu indirim hakkının bir veya birkaç yıl kullanılmamış olması 5 yıllık süreyi uzatmaz.
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazanca isabet eden kısmının indirimi mümkündür.
- Bu şekilde hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlerden indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu giderin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

### Örnek

Bay (D) Nisan 2020'de 300.000 TL'ye bir gayrimenkul satın almıştır. Gayrimenkulün badana ve boyasını yaptırmış, bunun için 2.000 TL ödemiş ve faturasını almıştır. Söz konusu gayrimenkulü 1 Nisan 2020 tarihinden itibaren aylık 1.800 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 2020 yılında 9 aylık kira bedelini tahsil etmiştir. Beyannameye gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Bu kişi 2020 yılında ayrıca tek işverenden 200.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

### Çözüm

2020 yılında tek işverenden elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücret geliri, 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

2020 yılında elde edilen toplam 216.200 TL'lik (200.000 + 16.200) gelir, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti sırasında ise indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Bunun için öncelikle yapılan giderlerin gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler olarak ayrılması gerekmektedir.

Gider fazlalığı sayılan giderler		8.000
- Boya badana masrafı	2.000	
- Amortisman gideri (300.000 x %2)	6.000	
Gider fazlalığı sayılmayan giderler		15.000
- İktisap bedelinin %5'i (300.000 x %5)	15.000	



**Giderler toplamı**

**23.000**

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülecektir. Ancak gider fazlalığı sayılan giderler (8.000 TL) düşüldükten sonra kalan tutarın, diğer giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkün olacaktır. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlere düşülemeyecek, bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilecektir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlere indirimi de söz konusu değildir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat) (1.800 x 9)	16.200
İstisna tutar (-)	---
Kalan	16.200
İndirilebilecek giderler (-)	16.200
- Gider fazlalığı sayılanlar	8.000
- Gider fazlalığı sayılmayanlar	8.200
Gelir vergisi matrahı (16.200 - 16.200)	0
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	0

### ► Ödenen konut kirası

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca, sahibi oldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini elde ettikleri kira gelirinden düşme hakları bulunmaktadır. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Ödenen kiranın da oturlan konuta ilişkin olması gerekir. (İşyeri veya yazlıkların kirası düşülemez)
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.
- Ödenen kira, Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamı düşüldükten sonra kalan gelirden düşülebilir.
- Hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlere indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu kira giderinin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

Oturulan lojman için ödenen kiralarda yukarıdaki şartlar dâhilinde konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir.

### 2. İndirilecek gerçek gider tutarının hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, belgelendirmek koşuluyla yukarıda sayılan giderlerin tümünün, tahsil edilen kira bedelinden düşülebilmesi mümkündür.





Ancak yararlanılan bir istisna tutarı varsa, bu tutara isabet eden giderlerin indirimi mümkün bulunmamaktadır.

Örneğin bazı mükellefler açısından geçerli olmak üzere gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden 2020 yılında elde edilen hasılatın 6.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre söz konusu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, gayrisafi hasılatın indirilebilecek gerçek giderleri, aşağıdaki formüle göre hesaplayacaktır:

$$\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat} \\ \text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{Gayrisafi hasılat}}{\text{Gerçek giderler}} \times \text{Gerçek giderler}$$

Mükellefin bu istisnadan yararlanma hakkı olmaması durumunda ise yukarıdaki hesaplama yapılmadan Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamının indirilebilmesi mümkündür.

### Örnek 1

2020 yılında aylık 1.500 TL'den 18.000 TL konut kira geliri elde eden kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki harcamaların toplamı 6.000 TL'dir. Bu kişi 2020 yılı için 6.600 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Bu giderlerin istisna düşüldükten sonra kalan gelire isabet eden kısmı, yani hasılatın indirilebilecek olan gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{18.000 - 6.600}{18.000} \times 6.000 = 3.800 \text{ TL}$$

Buna göre beyan edilecek kira gelirin aşağıdaki şekilde hesaplanması gerekmektedir:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (18.000 - 6.600)	11.400
İndirilebilecek gider (-)	3.800
Beyan edilecek kira geliri (11.400 - 3.800)	7.600
Gelir vergisi matrahı	7.600
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	1.140

Geliri elde eden kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir diş hekimi olması halinde, bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu durumda gerçek giderlerin tamamının, gayrisafi hasılatın indirilmesi mümkündür.



Söz konusu dış hekiminin serbest meslek kazancı dolayısıyla vermiş olduğu gelir vergisi beyannamesine dâhil edeceği kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Gider indirimine ilişkin hesaplamaların daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	18.000
İndirilebilecek gider (-)	6.000
Beyan edilecek kira geliri (18.000 - 6.000)	12.000
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	12.000
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.800

## Örnek 2

Sahibi bulunduğu konuttan 2020 yılında 12.000 TL kira geliri elde eden bir kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin 3.600 TL olduğu varsayımı ile gerçek veya götürü gider usulünü seçmesi halinde hesaplanan vergi matrahları ve bunlar üzerinden ödenecek vergi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır.

Bu kişi 2020 yılı için 6.600 TL olarak belirlenmiş olan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

### ► Gerçek gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (12.000 - 6.600)	5.400
Gerçek gider $[(5.400 / 12.000) \times 3.600]$ (-)	1.620
Gelir vergisi matrahı (5.400 - 1.620)	3.780
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	567



► **Götürü gider**

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (12.000 - 6.600)	5.400
Götürü gider (5.400 x %15) (-)	810
Gelir vergisi matrahı (5.400 - 810)	4.590
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	688,50

Bu kişi örneğın serbest çalışan bir mali müşavir (serbest meslek erbabı) ise istisnadan yararlanması mümkün değildir. Bu durumda gerçek ve götürü gider yöntemlerine göre indirilebilecek giderler aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Farkın daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

► **Gerçek gider**

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.000
Gerçek gider (-)	3.600
Beyan edilecek kira geliri (12.000 - 3.600)	8.400
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	8.400
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.260

► **Götürü gider**

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.000
Götürü gider (12.000 x %15) (-)	1.800
Beyan edilecek kira geliri (12.000 - 1.800)	10.200
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	10.200
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.530



## VII. Emsal kira bedeli uygulaması

Emsal kira bedeli uygulaması, gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde kullanılan bir vergi otokontrol müessesesidir. Uygulama; beyan edilecek gayrimenkul sermaye iratlarının, kiraya verilen bina veya arazinin özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirasının, bu suretle tespit edilmiş kira mevcut değilse, vergi değerinin %5'i olarak tanımlanan bir sınırdan daha düşük olamayacağı esasına dayanmaktadır.

Örneğin 2020 yılı emlak vergisine esas değeri 200.000 TL olan bir gayrimenkulden, aynı yıl 12 aylık kira alınmış olması durumunda, beyan edilecek kira gelirinin (Özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce kirası takdir veya tespit edilmemişse) kural olarak 10.000 TL'den (200.000 x %5) daha az olmaması gerekir.

Gayrimenkulün 12 aydan kısa süreli olarak kiraya verilmesi durumunda ise emsal kira bedeli karşılaştırması yapılırken, kiraya verilen ay sayısının dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin yukarıdaki gayrimenkulün 2020 yılında aylık 1.000 TL'den 9 ay kiraya verilmesi durumunda, elde edilen 9.000 TL'lik kira bedeli, yıllık emsal kira bedeli olan 10.000 TL ile değil, yıllık emsal kira bedelinin 9 aylık kısmı olan 7.500 TL (10.000 / 12 x 9) ile karşılaştırılacaktır. Buna göre beyan edilen 9 aylık kira bedeli olan 9.000 TL, 9 aylık emsal kira bedeli olan 7.500 TL'den daha yüksek olduğundan, 9.000 TL üzerinden vergileme yapılacaktır.

Kiralamaya konu edilen bina ve arazi dışındaki mal ve hakların emsal kira bedeli ise bu mal ve hakların maliyet bedelinin ya da bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlemesi ile ilgili hükümlerine göre tespit edilmiş değerlerinin %10'udur.

Maliye Bakanlığı tarafından 05.01.1999 tarihli ve 1999/1 sayılı İç Genelge'de emsal kira bedeli esasının uygulanmasına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Buna göre elde edilen gerçek kira gelirinin, kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu gibi belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat edilebildiği durumlarda, ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmamaktadır. İç Genelge'ye göre emsal kira bedeli, sadece kira bedelinin bilinmediği ya da muvazaalı olduğu durumlarda dikkate alınmaktadır.

Yargı organlarınınca verilen çeşitli kararlarda da,

- Emsal kira bedeli ölçüsünün, kanuni ölçüt olduğu, bu esasa göre ikmalen tarhiyat yapılması gerekirken, takdir komisyonunca yetkisiz olarak matrah takdir edilemeyeceği,
- Beyan edilen kira gelirinin doğru olduğunun ispatlanması halinde, emsal kira bedelinin uygulanamayacağı,
- Beyanda bulunulan kira gelirinden daha fazla gelir elde edildiği saptanmadan, emsal kira bedeline göre tarhiyat yapılamayacağı,

vurgulanmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nda, emsal kira bedeli uygulamasının istisnaları 4 başlık altında sayılmıştır. Buna göre aşağıdaki durumlarda emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmayacaktır:



- Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların, mal sahiplerinin çocuklarının, ana-babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (her biri için ancak bir konut tahsisi için uygulanmaktadır),
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmeleri,
- Genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

Buna göre; örneğin sahibi olduğu konutu çocuğunun oturması için tahsis eden ve kira almayan bir baba emsal kira bedeli uygulaması kapsamında olmayacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamalar hariç, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı belirtilen kiralamalarda, kira alınmayan gayrimenkulün konut olarak kullanılması zorunluluğudur. Örneğin sahibi olduğu bir iş yerini kira almadan çocuğunun kullanımına tahsis eden kişinin, iş yerinin emsal kira bedeli üzerinden gayrimenkul sermaye iradı beyan ederek, bu gelirin vergisini ödemesi gerektiği unutulmamalıdır.

## **VIII. Kira gelirleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin beyanı ve ödenmesi**

### **A. Beyannamenin verilme zamanı**

Gerçek kişiler elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradını (kira gelirini), varsa diğer gelirleri ile birlikte geliri elde ettikleri yılı izleyen mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2020 yılında elde edilen kira gelirlerinin; 1 Mart 2021 tarihinden başlamak üzere, 31 Mart 2021 Çarşamba gün sonuna kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

### **B. Beyannamenin verileceği vergi dairesi**

Gelir vergisi açısından temel kural, beyannamenin, geliri elde eden kişinin ikametgâhının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesidir. 2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin beyannamenin de geliri elde edenin başkaca beyana tabi bir geliri yoksa, ikametgâhının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 19. maddesindeki "yerleşim yerinin tekliği" ilkesi doğrultusunda Adres Kayıt Sistemi'nde kişinin "Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası" ile eşleştirilen tek bir yerleşim yeri adresi (ikametgâh) bulunmaktadır. Kira gelirlerine ilişkin beyannamenin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak verilmesi halinde, sistem Adres Kayıt Sistemi'nden mükellefin girilen T.C. kimlik numarasına göre sorgulama yapmaktadır. Bu sorgulama sonucunda tespit edilen adrese göre mükellefin vergi dairesi belirlenmektedir. İlk mükellefiyette de T.C. kimlik numarasına göre sistem tarafından mükellefin adres ve vergi dairesi bilgileri ekrana yansıtılmakta, beyannamenin onaylanması ile birlikte mükellef adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Ticari, zirai veya serbest meslek kazancının bulunması durumunda ise kira gelirlerinin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak beyan edilmesi mümkün değildir. Bu durumda diğer gelirlerin beyan edildiği vergi dairesine verilecek olan beyannameye, kira gelirlerinin de dâhil edilmesi gerekmektedir.



Eşlerin, ayrı ayrı ya da ortaklaşa sahip oldukları gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerini, yukarıda belirtilen usul ve esaslar dâhilinde ayrı ayrı verecekleri beyannamelerle beyan etmeleri gerekmektedir. Bu beyanlar sırasında, istisna ve beyan sınırlarının aşılıp aşılmadığı eşler için ayrı ayrı dikkate alınabilecektir.

### **C. Beyannamenin verilme şekli**

#### **1. Elden verilmesi veya posta ile gönderilmesi**

Kira gelirlerine ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesi vergi dairesine gidilerek elden veya beyanname düzenleme programı kullanılarak da verilebilir.

Bu beyannamelerin posta ile gönderilmesi de mümkündür. Taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, postaya verildiği tarih kabul edilmektedir. Adi posta ile gönderilmesi halinde ise beyannamenin vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, verilme tarihi olarak dikkate alınmaktadır.

Postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin posta ile gönderilmesi sırasında taahhütlü posta usulünün tercih edilmesinde yarar vardır.

Beyannamenin vergi dairesine elden verilmesi veya postayla gönderilmesi halinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

- a. Beyanname bir örnek doldurulmalıdır,
- b. Beyannamenin doldurulması sırasında, siyah ya da mavi tükenmez kalem kullanılmalıdır,
- c. Beyanname büyük matbaa harfleri ile doldurulmalıdır,
- d. Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılmalıdır,
- e. Beyanname mükellef tarafından imzalanmalıdır,
- f. Beyanname üzerinde silinti ve kazıntı bulunmamalıdır,
- g. Mükellefle ilgili bilgiler beyannameye doğru aktarılmalıdır.

#### **2. Hazır Beyan Sistemi**

2020 yılında kira geliri (GMSİ) elde edenler, gelir vergisi beyannamelerini geçen yıl olduğu gibi "Hazır Beyan Sistemi"ni kullanarak internetten verebilirler. Hatta sadece kira beyan edenler değil, gelirleri; ücret, menkul sermaye iradı (MSİ) ile diğer kazanç ve iratlardan (DKİ) veya bunların birkaçından veyahut tamamından ibaret olan gelir vergisi mükellefleri de "Hazır Beyan Sistemi"ni kullanarak beyannamelerini verebilmektedirler.

Kira gelirlerinin yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenlerin ise beyannamelerini "Hazır Beyan Sistemi" üzerinden vermeleri mümkün değildir.

Sisteme, Gelir İdaresi Başkanlığının internet adresi ([www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)) üzerinden; e-Devlet yöntemi ile veya İnternet Vergi Dairesi şifreleri kullanılarak giriş yapılabilmektedir.

Kira gelirleri yönünden ilk defa gelir vergisi mükellefiyeti tesis ettirecek olanlar da bu sistemden yararlanabilirler. Bu kişiler tarafından internet vergi dairesinde hazırlanan



gelir vergisi beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Bu sistem kullanılarak internet üzerinden beyanname onaylanıp gönderilmesi durumunda tekrar vergi dairesine gidilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu sistem kullanılarak oluşturulan beyannamenin onaylama işlemi, beyannamenin verilmesi gereken kanuni sürenin son günü olan 31 Mart 2021 Çarşamba günü saat 24:00'ten önce tamamlanmalıdır. Onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan mükellefler sorumludur.

Onaylama işlemi sonucu otomatik olarak hazırlanan tahakkuk fişleri mükellefe, vergi sorumlusuna veya bunların beyanname gönderme yetkisi verdiği gerçek veya tüzel kişiye elektronik ortamda iletilmektedir.

Hazır Beyan Sistemi'ne, <https://hazirbeyan.gib.gov.tr> adresinden ulaşılabilir.

#### **D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimlerin yapılabilmesine izin verilmiştir. Bu indirim hakkından, 2020 yılına ilişkin beyan edilen gelir ve kazancın türüne bakılmaksızın, gelir vergisi beyannamesi veren tüm mükellefler yararlanabilmektedirler. Söz konusu indirimlerin bazıları aşağıda dikkatinize sunulmuştur:

a. Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2020 yılında 35.316 TL) aşmamak şartıyla; mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri.

Bu primlerin indirim olarak dikkate alınabilmesi için bazı koşullar mevcuttur. Bunlar:

- Sigortanın Türkiye'de kurulu ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması,
- Prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması,
- Ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunmasıdır. (Eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.)

b. Beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları,

c. Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için %10) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar,

d. 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 nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı,

e. 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 bedelinin tamamı,

f. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdî bağışların tamamı,

g. İktisadi işletmeleri hariç Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan nakdî bağış ve yardımların tamamı.

### **E. Gelir vergisi oranı**

2020 yılında elde edilen ücret dışındaki gelirler (kira gelirleri, menkul kıymet gelirleri, ticari kazanç, serbest meslek kazancı gibi) dolayısıyla 2021 mart ayında verilecek olan beyannamelerdeki gelir vergisi aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.

<b>Gelir dilimi</b>	<b>Vergi oranı</b>
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL, fazlası	%40

### **F. Verginin ödenme zamanı**

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin beyan süresinde (mart ayının sonuna kadar), ikinci taksitinin ise temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2020 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- İlk taksitinin 31 Mart 2021 Çarşamba gününe,
- İkinci taksitinin de 2 Ağustos 2021 Pazartesi (31 Temmuz hafta sonuna geldiği için) gününe,

kadar ödenmesi gerekmektedir.

### **G. Verginin ödenebileceği yerler**

Kira gelirleri ile ilgili yıllık beyanname verilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisi;

- Vergi tahsiline yetkili olan banka şubelerine,
- Bağlı bulunulan vergi dairesine,





- Belediye sınırları içinde veya dışında herhangi bir vergi dairesine,

ödenebilir.

## **H. Verginin zamanında ödenmemesinin sonuçları**

Vergi Usul Kanunu'nun 111. maddesinde, vergilerin özel kanunlarında gösterilen zamanlarda ödeneceği hükme bağlanmıştır. Taksitlerden birinin veya tamamının zamanında ödenmemesi durumunda, alacaklı vergi dairesi mükellefe bir ödeme emri göndererek, 15 günlük süre içinde borcunu ödemesini ister. Borcun bu süre içinde de mükellef tarafından rızaen ödenmemesi halinde, vergi dairesi 6183 sayılı Kanun'un kendisine verdiği cebren tahsil yetkisini kullanarak alacağını tahsil edecektir.

Vergi alacağının normal ödeme zamanı (vade) geçtikten sonra tahsil edildiği durumlarda, 6183 sayılı Kanun hükümleri gereğince ayrıca gecikme zammı tahsil edilmektedir. Yıllar itibarıyla uygulanan aylık gecikme zammı oranlarına Rehber'in "X. Pratik bilgiler-2020" bölümünde "9. Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları" başlığı altında yer verilmiştir.

## **I. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar**

Beyan edilmesi gereken gelirlerin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda;

- Beyan edilmemiş ve ödenmemiş olan vergi aslı,
- Normal vade tarihinden ceza ihbarnamesinin tebliğ tarihine kadar gecikme zammı oranında hesaplanacak gecikme faizi,
- Vergi aslının bir katı tutarında vergi ziyai cezası,

tahsil edilmektedir.

## **J. Cezalı tarhiyatlar karşısında mükelleflerin müracaat yolları**

Menkul kıymetlerden elde ettikleri gelirleri hiç beyan etmediği ya da noksan beyan ettiği iddiasıyla hakkında cezalı tarhiyat yapılan mükelleflerin başvurabilecekleri yollar üç grupta toplanabilir.

- Ortaya çıkan ilave vergi ve cezanın ödenmesi (ödeme, ihbarnamenin tebliğinden itibaren 1 ay içinde yapılmalıdır),
- Uzlaşma talep edilmesi (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliğinden itibaren 30 gündür),
- Yargıya başvurulması (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren 30 gündür).

Uzlaşmanın vaki olması (gerçekleşmesi) halinde, mükellef üzerinde uzlaşılan vergi ve cezaya karşı dava açamaz. Uzlaşmanın vaki olmaması halinde ise bu duruma ilişkin tutanağın kendisine tebliğinden itibaren genel hükümler dairesinde ve yetkili Vergi Mahkemesi nezdinde dava açabilir. Bu takdirde, dava açma müddeti bitmiş veya 15 günden daha az bir süre kalmış ise tutanağın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde dava açılabilir.



## **K. Zamanaşımı**

Zamanaşımı Kanun'da, süre geçmesi dolayısıyla vergi alacağının kalkması olarak tanımlanmıştır. Verginin ilgili olduğu yılı takip eden yılın başından başlayarak 5 yıl içerisinde hesaplanarak mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğramaktadır.

Örneğin 2020 yılında elde edilmiş olmakla beraber 2021 yılı mart ayında beyannameye dâhil edilmesi gereken bir gelirin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, bu gelir üzerinden ödenmesi gereken verginin vergi dairesi tarafından 31 Aralık 2025 tarihine kadar tarh edilerek, mükellefe tebliğ edilmiş olması gerekmektedir.

Bu nedenle mükellefler zamanaşımı süresi içinde, yani geliri elde ettikleri tarihi izleyen yılbaşından itibaren beş yıl süre ile vergi incelemesine maruz kalabilirler.

## **IX. Kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin özet açıklama ve örnekler**

### **A. Konut kira gelirlerinin beyanı**

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2020 yılında elde edilen kira gelirin 6.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez.

Ancak istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi hallerinde, bu istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Ayrıca ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar da bu istisnadan faydalanamazlar.

Diğer taraftan 2020 yılında 6.600 TL'lik istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 180.000 TL'yi aşanların da bu istisnadan yararlanabilmesi mümkün değildir.

İstisna hakkı olan mükellefler tarafından 2020 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda, gayrisafi hasılatın önce istisna tutarı (6.600 TL) düşülmekte, daha sonra da kişi götürü gider usulünü seçmiş ise kalan kısmın %15'i gider olarak indirim konusu yapılmaktadır.

Gerçek gider usulünün seçilmiş olması halinde ise istisnadan sonra kalan kısımdan, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasılatla isabet eden giderler düşülebilmektedir. (Bu konuya ilişkin örnekli açıklamalar Rehber'in "VI/B. Gerçek gider yöntemi" başlıklı bölümünde yer almaktadır.)

Bu şekilde hesaplanan vergi matrahına, 2020 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisine ulaşılmaktadır.

### **Örnek 1**

Bay (A) 2020 yılında, çalıştığı iş yerinden 80.000 TL ücret geliri elde etmiştir. İşveren tarafından ücret üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. Bu kişi ayrıca 2020



yılında satın aldığı konutu 1 Ekim 2020 tarihinden itibaren aylık 2.000 TL'ye kiraya vermiştir. Beyana tabi başka bir geliri bulunmamaktadır.

### **Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar**

► Bay (A)'nın 2020 yılında tek işverenden elde ettiği ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

► Bay (A)'nın kiraya verdiği konuttan 2020 yılında elde ettiği 6.000 TL'lik (2.000 x 3) gelir, 6.600 TL'lik istisna tutarından düşüktür. Bundan dolayı 2020 yılında elde ettiği toplam gelirin, 180.000 TL'lik sınırı aşmış olmadığından kontrolü yapılmayacaktır.

Sonuç olarak mükellef istisna haddi altında kalan 6.000 TL'lik konut kira geliri dolayısıyla beyanname vermeyecektir.

### **Örnek 2**

Bayan (B) 2020 yılında tek işverenden 100.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Aynı yıl, 12 aylık toplam 30.000 TL (2.500 x 12) konut kirası tahsil etmiştir. Bayan (B)'nin kiraya verdiği konuta ilişkin olarak 2020 yılında indirim kabul edilebilir türden gerçek giderleri toplamı 7.500 TL'dir.

2019 yılında alıp kiraya verdiği söz konusu konuttan 2019 yılında tahsil ettiği kiralardan beyanında gerçek gider yöntemini tercih etmiştir.

### **Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar**

► Bayan (B)'nin 2020 yılında tek işverenden elde ettiği ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

► 2020 yılında elde ettiği konut kira geliri 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

► Beyana tabi olsun olmasın 2020 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 130.000 TL (100.000 + 30.000), 2020 yılı için geçerli 180.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.

► Bayan (B) 2019 yılına ilişkin kira gelirini beyan ederken gerçek gider yöntemini seçmiş olduğundan, bu yıl gider yönteminin seçimi konusunda tamamen serbesttir. Gerçek veya götürü gider yöntemlerinden kendisi için avantajlı olan yönteme göre beyanname hazırlayabilir.

► Götürü gider yöntemini seçtiği durumda, kira gelirinden önce istisna tutarı (6.600 TL) düşülecek kalan tutarın %15'ini gider olarak indirebilecektir.

► Gerçek gider yönteminin seçilmesi halinde, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasıllara isabet eden giderleri düşebilecektir. Bu durumda gerçek gider tutarı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat}}{\text{Gayrisafi hasılat}} \times \text{Gerçek giderler}$$



Mükellefin götürü ve gerçek gider usulünü seçmiş olması halinde vergi matrahları ile ödenecek gelir vergisi tutarları aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

### Götürü gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (30.000 - 6.600)	23.400
İndirilebilecek götürü gider (23.400 x %15) (-)	3.510
Gelir vergisi matrahı (23.400 - 3.510)	19.890
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi %15	2.983,50

### Gerçek gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{30.000 - 6.600}{30.000} \times 7.500 = 5.850 \text{ TL}$$

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (30.000 - 6.600)	23.400
İndirilebilecek gerçek giderler (-)	5.850
Gelir vergisi matrahı (23.400 - 5.850)	17.550
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi %15	2.632,50

### Örnek 3

Bayan (C), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2020 yılında 220.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2020 yılı için belirlenen 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Bayan (C)'nin 2020 yılında elde ettiği 220.000 TL'lik konut kira geliri, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanması mümkün değildir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	220.000
İstisna tutar (-)	---



Kalan	220.000
Götürü gider (220.000 x %15) (-)	33.000
Gelir vergisi matrahı (220.000 - 33.000)	187.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	51.320
120.000 TL için 27.870 TL (187.000 - 120.000) x %35 = 23.450 TL	

#### Örnek 4

Bay (D) 1 Ekim 2020'de aylık 1.800 TL'ye kiraya verdiği konuttan 2020 yılında toplam 5.400 TL kira geliri elde etmiştir. Ayrıca tamamı stopaj yoluyla vergilendirilmiş 2.500 TL mevduat faizi ve tek işverenden 120.000 TL (yıllık) tutarında stopaja tabi tutulmuş ücret geliri de bulunmaktadır.

#### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- 2020 yılında tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş ücret geliri 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.
- GVK geçici 67. madde kapsamında stopaj yoluyla vergilendirilmiş mevduat faizleri, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez.
- Elde edilen konut kira geliri 2020 yılı için geçerli olan 6.600 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından bu gelir de beyan edilmeyecektir.

#### Örnek 5

Eşler %50 oranında ortak oldukları bir konutu aylık 2.200 TL'ye kiraya vermişlerdir. 2020 yılında bu konuttan toplam 26.400 TL (2.200 x 12) kira almışlardır. Her ikisi de emekli olan çiftin aylık emekli maaşları ise 2.000'er TL'dir (kişi başı yıllık 24.000 TL). Başkaca geliri bulunmayan eşlerin ayrı ayrı verecekleri beyannamelerinde her ikisi de götürü gider yöntemini seçmişlerdir.

Beyana tabi olsun olmasın 2020 yılında her ikisinin de ayrı ayrı elde ettikleri 37.200 TL'lik (13.200 + 24.000) gelir, 180.000 TL'lik sınırını aşmadığından, iki eş de kira gelirinin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanabileceklerdir.

Buna göre Bay ve Bayan (E)'nin 2021/Mart ayında verecekleri gelir vergisi beyannameleri uyarınca ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

	Bay (E)	Bayan (E)
Gayrisafi hasılat (26.400 / 2)	13.200	13.200
İstisna tutar (-)	6.600	6.600
Kalan (13.200 - 6.600)	6.600	6.600
Götürü gider (6.600 x %15) (-)	990	990
Gelir vergisi matrahı (6.600 - 990)	5.610	5.610



Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	841,50	841,50
---	--------	--------

## B. İşyeri kira gelirlerinin beyanı

Türkiye’de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için her yıl için belirlenen “beyan sınırı” söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. Buna göre 2020 yılında elde edilen söz konusu gelirler için beyan sınırı 49.000 TL olarak uygulanmaktadır.

2020 yılında, Türkiye’de tevkifata tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı 49.000 TL’nin altında ise iş yeri kira gelirinin beyan edilmesine gerek yoktur. Bu tutarın aşılması durumunda ise geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinde herhangi bir istisna uygulaması söz konusu olmadığından, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, giderin tamamının indirilmesi mümkündür.

Yukarıdaki şekilde hesaplanan ve beyan sınırını aşan gelirin, beyan edilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 2.600 TL olarak uygulanmaktadır. 2020 yılında bu tutarı aşan iş yeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

### Örnek 6

Gerçek kişi (F) alışveriş merkezindeki dükkânını bir anonim şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı 2020 yılı için aylık net 5.400 TL olarak belirlenmiş ve bu tutarlar kiracı tarafından mal sahibinin banka hesabına her ayın ilk günü ile 3. günü arasında düzenli olarak yatırılmıştır. Buna göre 2020 yılında mal sahibi yıllık net 64.800 TL (5.400 x 12) kira almış olmaktadır.

Kiracı şirket tarafından ocak kirasından temmuz kirasına kadar yapılan ödemeler %20 oranına göre brütleştirilmiştir. 3 Ağustos 2020 tarihinde ödenen ağustos kirasından başlamak üzere yıl sonuna kadar yapılan ödemeler ise 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği %10 oranına göre brütleştirilmiştir. Bulunan tutarlar üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Gerçek kişi (F) tarafından söz konusu dükkân 2019 yılında alınmış ve 2019 yılı safi irat hesaplanması sırasında “götürü gider” yöntemi kullanılmıştır.

### Brüt kira ve tevkifat tutarlarının hesabı

Net ödenen tutarın brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{\text{-----}}$$



(1 - tevkifat oranı)

**a. Yüzde 20 tevkifat oranına göre brüt kira ve tevkifat tutarı:**

7 aylık net kira tutarı:  $5.400 \times 7 = 37.800$  TL

$$7 \text{ aylık brüt kira} = \frac{37.800}{(1 - 0,20)} = \frac{37.800}{0,80} = 47.250 \text{ TL}$$

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı =  $47.250 \times \%20 = 9.450$  TL

**b. Yüzde 10 tevkifat oranına göre brüt kira ve tevkifat tutarı:**

5 aylık net kira tutarı:  $5.400 \times 5 = 27.000$  TL

$$7 \text{ aylık brüt kira} = \frac{27.000}{(1 - 0,10)} = \frac{27.000}{0,90} = 30.000 \text{ TL}$$

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı =  $30.000 \times \%10 = 3.000$  TL

**c. Yıllık brüt kira ve yıllık tevkifat tutarı:**

Yıllık brüt kira tutarı =  $47.250 + 30.000 = 77.250$  TL

Yıllık kesilen vergi (tevkifat) tutarı =  $9.450 + 3.000 = 12.450$  TL

**Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar**

► Gerçek kişi (F) tarafından 2020 yılında elde edilen 77.250 TL'lik brüt iş yeri kirası, 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

► Mükellefler tarafından gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülememektedir. Bay (F) 2019 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2020 yılında, gerçek gider yöntemine göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır. Bu yöntemde kira gelirin %15'ini gider olarak indirebilecektir.

► Beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı şirket tarafından yıl içerisinde kesilen 12.450 TL tutarındaki vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

**Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı**

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	77.250,00
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	77.250,00
İndirilebilecek giderler ( $77.250 \times \%15$ ) (-)	11.587,50



Gelir vergisi matrahı (77.250 - 11.587,50)	65.662,50
Hesaplanan gelir vergisi 49.000 TL için 8.700 TL (65.662,50 - 49.000) x %27 = 4.498,88 TL	13.198,88
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (-)	12.450,00
Ödenecek gelir vergisi (13.198,88 - 12.450)	748,88

### Örnek 7

Gerçek kişi (G) sahip olduğu gayrimenkulü iş yeri olarak bir ticari işletmeye kiraya vermiştir. Kira tutarı 2020 yılı için aylık net 6.000 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı pandemi dolayısıyla en son Mayıs 2020 kirasını ödemiş ve mayıs sonu itibarıyla dükkanı boşaltmıştır. Dükkan, 2020 sonuna kadar kiraya verilememiştir. Mal sahibinin başka bir geliri bulunmamaktadır.

Kiracı, aylık ödemeleri yaparken ayrıca kira tutarlarını %20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden kestiği vergileri (tevkifat) vergi dairesine yatırmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

### Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Yüzde 20 tevkifat oranına göre 2020 yılında (5 aylık) elde edilen iş yeri kira gelirinin brüt tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Yıllık brüt kira} = \frac{30.000}{(1 - 0,20)} = \frac{30.000}{0,80} = 37.500 \text{ TL}$$

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı = 37.500 x %20 = 7.500 TL

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek kişi (G)'nin 2020 yılında elde ettiği ve kiracı tarafından vergi kesintisine tabi tutulmuş olan 37.500 TL'lik brüt iş yeri kirası, 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından gelir vergisi beyannamesi vermeyecektir. Kaynakta kesilen (tevkif edilen) 7.500 TL'lik vergi nihai vergi olarak kabul edilmektedir.

### Örnek 8

Emekli Bay (H) sahip olduğu gayrimenkulü, basit usulde vergilendirilen bir mükellefe iş yeri olarak aylık 800 TL'ye kiraya vermiştir. Bu işlemten dolayı 2020 yılında 9.600 TL (800 x 12) kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından kira ödenirken herhangi bir vergi kesintisi (tevkifat) yapılmamıştır.

Mal sahibinin emekli maaşı ile bu kiradan başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar





► Basit usulde vergilendirilen mükelleflerin iş yerleri için ödedikleri kiradan tevkifat yapma (vergi kesme) zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu yüzden söz konusu kiracı da kirasını öderken vergi kesintisi yapmamıştır.

► İşyeri kira gelirleri için geçerli olan 49.000 TL'lik beyan sınırı, kiracı tarafından vergi kesintisi yapılmış olan kiralar için geçerlidir. Bu nedenle vergi kesintisine tabi olmayan iş yeri kira gelirleri için bu beyan sınırından yararlanılması mümkün değildir. 2020 yılında tevkifata tabi olmayan iş yeri kira gelirlerinde beyan sınırı 2.600 TL olarak uygulanmaktadır.

► Emekli Bay (H) tarafından 2020 yılında elde edilen 9.600 TL'lik iş yeri kirası, aynı yıl için belirlenen 2.600 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	9.600
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	9.600
İndirilebilecek giderler (9.600 x %15) (-)	1.440
Gelir vergisi matrahı (9.600 - 1.440)	8.160
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.224

### C. Konut ve iş yerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanı

Hem konuttan hem de iş yerinden kira alınması durumunda öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2020 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 6.600 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira gelirin brüt tutarının toplamı 49.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye iş yeri kira gelirin de dâhil edilmesi gerekmektedir. Toplam 49.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, iş yeri kira geliri beyannameye dâhil edilmeyecektir.

İstisna uygulamasından yararlanabilecek olan mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirin 6.600 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece iş yerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirin brüt tutarı 49.000 TL ile karşılaştırılacaktır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edilmesi durumunda iş yeri kira geliri de beyan edilmeyecek, 49.000 TL'den fazla olması durumunda ise sadece iş yeri kira geliri beyan edilecektir.

Yukarıdaki istisna veya beyan sınırını aşan kira gelirleri dolayısıyla beyanname verilmesi durumunda, geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinin beyanı sırasında beyanname üzerinde hesaplanan vergiden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.



## Örnek 9

Gerçek kişi (İ)'nin 2020 yılında elde ettiği kira gelirleri, bu gelirler üzerinden ilgili kişi veya kurumlarca yapılan stopaj tutarları ve elde edilen net gelirlere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelir türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	18.000	---	18.000
İşyeri kira geliri	42.000	6.650*	35.350
<b>Toplam</b>	<b>60.000</b>	<b>6.650</b>	<b>53.350</b>

\* Aylık brüt 3.500 TL olan iş yeri kirasından Ocak-Temmuz 2020 döneminde %20 oranında ( $24.500 \times \%20 = 4.900$  TL), Ağustos-Aralık 2020 döneminde ise 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği %10 oranında ( $17.500 \times \%10 = 1.750$  TL) tevkifat yapılmıştır. (Kiralar her ayın başında ödenmektedir.)

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2020 yılında elde edilen 18.000 TL'lik kira geliri, 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2020 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 60.000 TL, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aşmadığından, konut kira gelirinin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

### Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	11.400
Brüt iş yeri kira geliri (2)	42.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	53.400

İşyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2020 yılında 49.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak iş yeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan iş yeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 53.400 TL (11.400 + 42.000), 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, iş yeri kirası da dâhil edilecektir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı



Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (18.000 - 6.600)	11.400
Brüt iş yeri kira geliri	42.000
Toplam GMSİ (11.400 + 42.000)	53.400
Götürü gider (53.400 x %15) (-)	8.010
Gelir vergisi matrahı (53.400 - 8.010)	45.390
Hesaplanan gelir vergisi 22.000 TL için 3.300 TL (45.390 - 22.000) x %20 = 4.678 TL	7.978
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	6.650
Ödenecek gelir vergisi (7.978 - 6.650)	1.328

### Örnek 10

Serbest meslek erbabı Bayan (J) 2020 yılında serbest meslek faaliyeti kapsamında 160.000 TL tahsil etmiş ve bu tutar üzerinden ödemeyi yapanlarca %20 oranında 32.000 TL (160.000 x %20) vergi kesintisi (tevkifat) yapılmıştır. Mükellefin bu faaliyeti ile ilgili olarak yapmış olduğu ve GVK'nın 68. maddesi kapsamında indirebileceği giderleri 50.000 TL'dir.

Bayan (J) ayrıca konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2020 yılında 18.000 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulden de 2020/1-7 döneminde brüt 28.000 TL kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından iş yeri için söz konusu dönemde ödenen kiralar üzerinden 5.600 TL (28.000 x %20) gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. 8. aydan yıl sonuna kadar iş yeri boş kalmıştır. Kira gelirlerinin beyanında götürü gider yöntemini kullanacaktır.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Mükellef (J) serbest meslek kazancını beyan etmek zorundadır. Serbest meslek erbabı olduğu için konut kira gelirleri için uygulanan 6.600 TL'lik istisnadan da yararlanamaz.
- Mükellef (J) tarafından konut ve brüt iş yeri kira gelirlerinin toplamı olan 46.000 TL'lik (18.000 + 28.000) gayrimenkul sermaye iradının da serbest meslek faaliyeti dolayısıyla verilen beyannameye dâhil edilmesi gerekmektedir.
- Götürü gider olarak konut ve iş yeri kira gelirin %15'ini indirebilecektir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	---



İstisna sonrası konut kirası	18.000
İşyeri kira bedeli (Brüt)	28.000
Toplam GMSİ (18.000 + 28.000)	46.000
Götürü gider (46.000 x %15) (-)	6.900
Beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı (46.000 - 6.900)	39.100
Beyana tabi serbest meslek kazancı (160.000 - 50.000)	110.000
Gelir vergisi matrahı (39.100 + 110.000)	149.100
Hesaplanan gelir vergisi 120.000 TL için 27.870 TL (149.100 - 120.000) x %35 = 10.185 TL	38.055
Mahsup edilecek vergiler (32.000 + 5.600) (-)	37.600
Ödenecek gelir vergisi (38.055 - 37.600)	455

#### D. Kira geliri ve menkul sermaye iradının beyanı

2020 yılında 49.000 TL olarak uygulanan "beyan sınırı", Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla; beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı için geçerlidir. Başka bir anlatımla beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan gayrimenkul sermaye iratları ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

#### Örnek 11

► Bay (K) 2019 yılında satın aldığı gayrimenkulü aynı yıl iş yeri olarak bir şirkete kiraya vermiş, 2019 yılında elde ettiği kira gelirini beyan ederken "götürü gider" yöntemini seçmiştir. 2020 yılı için söz konusu iş yerinin kirası aylık brüt 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı, ödediği kiralardan; Ocak-Temmuz 2020 döneminde %20 oranında (10.500 x %20 = 2.100 TL), Ağustos-Aralık 2020 döneminde ise 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereği %10 oranına (7.500 x %10 = 750 TL) tevkifat yapmıştır. (Kiralardan her ayın başında ödenmektedir.)

► Bay (K) ayrıca elinde bulundurduğu (Y) A.Ş. hisse senetlerinden 2020 yılında 80.000 TL tutarında brüt kâr payı (temettü) elde etmiştir. (Y) A.Ş. tarafından bu kâr dağıtımında brüt kâr payı üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılmış, kesinti sonrası kalan 68.000 TL tutarındaki net kâr payı Bay (K)'nin banka hesabına yatırılmıştır.

#### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

► Mükellefler tarafından kira gelirlerinin beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülemez. Bay (K) 2019 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2020 yılında, gerçek gider usulüne göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır. Bu yöntemde kira gelirinin %15'ini gider olarak indirebilecektir.



► 2020 yılında hisse senetlerinden elde edilen brüt temettü gelirlerinin %50'si gelir vergisinden istisnadır. Bu gelirlerin yarısı istisna olarak değerlendirildikten sonra kalan tutar, stopaja tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte 49.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılır. 49.000 TL'lik beyan sınırından daha az ise beyan edilmesine gerek yoktur. Fazla olduğu takdirde, istisna sonrası kâr payı tutarının tamamının beyan edilmesi gerekir.

#### Beyan sınırı ile karşılaştırma

Brüt temettü tutarı	80.000
İstisna tutar (80.000 / 2) (-)	40.000
İstisna sonrası kalan temettü (MSİ) (1)	40.000
Yıllık brüt iş yeri kira geliri (1.500 x 12) (GMSİ) (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	58.000

Tek tek bakıldığında, brüt iş yeri kira gelirinin de istisna sonrası kalan temettü gelirinin de 49.000 TL'lik beyan sınırının altında olduğu görülmektedir. Ancak bu gelirlerin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, yukarıdaki şekilde hesaplanan toplam tutarın (58.000 TL) dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 58.000 TL, 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu iki gelirin de beyannameye dâhil edilmesi gerekmektedir.

#### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Yıllık brüt iş yeri kira geliri (GMSİ)	18.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan kira geliri	18.000
Götürü gider (18.000 x %15) (-)	2.700
Beyana tabi GMSİ (18.000 - 2.700)	15.300
İstisna sonrası kalan brüt temettü (MSİ)	40.000
Gelir vergisi matrahı (15.300 + 40.000)	55.300
Hesaplanan gelir vergisi 49.000 TL için 8.700 TL (55.300 - 49.000) x %27 = 1.701 TL	10.401
Yıl içerisinde kesinti yoluyla ödenen vergiler (-) - İşyeri kirasından (2.100 + 750 = 2.850 TL) - Kâr payından (80.000 x %15 = 12.000 TL)	14.850
Ödenecek gelir vergisi (10.401 - 14.850)	0
İade alınacak gelir vergisi (14.850 - 10.401)	4.449

#### E. Özel okul ücreti ve sağlık sigorta primlerinin beyannameye indirimi



Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir türüne bakılmaksızın beyannamede bildirilen gelirden yapılacak indirimler sayılmıştır. Bunlardan biri de eğitim harcamalarıdır. Eğitim harcamalarının;

- ▶ Türkiye'de yapılması,
  - ▶ Gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi,
  - ▶ Beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması,
- şartlarıyla indirimi mümkün bulunmaktadır.

Bir diğer indirim ise beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2020'de 35.316 TL) aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile sağlık, ölüm, kaza, hastalık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleridir. Ancak ödenen bu primlerin beyannamede indirim olarak dikkate alınabilmesi için ücret geliri elde edenlerin ücretlerinden indirilmemiş olması gerektiği de unutulmamalıdır.

Diğer indirim kalemlerine ilişkin açıklamalar Rehber'in "VIII/D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

### **Örnek 12**

Bayan (L) çalıştığı iş yerinden 2020 yılında stopaj yoluyla vergilendirilmiş 120.000 TL brüt ücret geliri elde etmiştir. Ayrıca konut olarak aylık 2.500 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden de aynı yıl 30.000 TL (2.500 x 12) kira almıştır. Başka geliri olmayan Bayan (L) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

Bayan (L) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 20.000 TL okul ücreti ödemiştir. Özel okul kurumlar vergisi mükellefidir ve faturası alınmıştır. Ayrıca aynı yılda kendisi, eşi ve çocukları için 6.000 TL tutarında sağlık sigortası primi ödemiştir. Ödenen primler ücretin safi tutarının tespitinde indirim olarak dikkate alınmamıştır.

### **Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar**

- ▶ 2020 yılında, tek işverenden elde edilen tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri 600.000 TL'nin altında olduğundan bu gelir beyan edilmeyecektir.
- ▶ Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden Bayan (L)'nin 2020 yılında elde ettiği kira geliri, 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ 2020 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 150.000 TL (120.000 + 30.000), 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- ▶ Götürü gider olarak kira gelirin %15'ini indirebilecektir.

### **Beyannamede indirimler**

- ▶ Bayan (L) tarafından ödenen 20.000 TL'lik okul ücreti yukarıda sayılan şartları taşıdığından beyan edilen gelirin %10'u ile sınırlı olmak şartıyla, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.



► Ödenen 6.000 TL'lik sağlık sigortası primi 2020 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (35.316 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (30.000 - 6.600)	23.400
Götürü gider (23.400 x %15) (-)	3.510
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (23.400 - 3.510)	19.890
Diğer indirimler (-) - Eğitim masrafları (19.890 x %10 = 1.989) - Sağlık sigortası (19.890 x %15 = 2.983,50)	4.972,50
Gelir vergisi matrahı (19.890 - 4.972,50)	14.917,50
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	2.237,63

## X. Pratik bilgiler-2020

### 1. Ücret dışındaki gelirlere uygulanacak gelir vergisi tarifesi

Gelir dilimi	Vergi oranı
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL, fazlası	%40

### 2. Ücret gelirlerine uygulanacak gelir vergisi tarifesi

Gelir dilimi	Vergi oranı
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası	%27
600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL, fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL, fazlası	%40



### 3. Konut kira geliri istisnası

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	3.000 TL
2013	3.200 TL
2014	3.300 TL
2015	3.600 TL
2016	3.800 TL
2017	3.900 TL
2018	4.400 TL
2019	5.400 TL
2020	6.600 TL

### 4. Tevkifata tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iratlarında beyan sınırı

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	25.000 TL
2013	26.000 TL
2014	27.000 TL
2015	29.000 TL
2016	30.000 TL
2017	30.000 TL
2018	34.000 TL
2019	40.000 TL
2020	49.000 TL

### 5. Tevkifata ve istisnaya konu olmayan gayrimenkul sermaye iratlarında beyan sınırı

Gelirin elde edildiği yıl	Yıllık tutar
2012	1.290 TL
2013	1.390 TL
2014	1.400 TL
2015	1.500 TL





2016	1.580 TL
2017	1.600 TL
2018	1.800 TL
2019	2.200 TL
2020	2.600 TL

#### 6. Yeniden değerlendirme oranları

Yıl	Oran
2012	%7,8
2013	%3,93
2014	%10,11
2015	%5,58
2016	%3,83
2017	%14,47
2018	%23,73
2019	%22,58
2020	%9,11

#### 7. Yıllık asgari ücret tutarları

Uygulandığı yıl	Yıllık brüt tutar
2012	10.962,00 TL
2013	12.000,60 TL
2014	13.230,00 TL
2015	14.850,00 TL
2016	19.764,00 TL
2017	21.330,00 TL
2018	24.354,00 TL
2019	30.700,80 TL
2020	35.316,00 TL

#### 8. Gelir vergisi beyannamesine ilişkin damga vergisi tutarları



Uygulandığı yıl	Tutar
2012	34,50 TL
2013	39,65 TL
2014	41,20 TL
2015	45,30 TL
2016	47,80 TL
2017	51,40 TL
2018	58,80 TL
2019	72,70 TL
2020	89,10 TL
2021*	97,20 TL

\* 2020 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanı 2021 yılı mart ayında yapıldığından, 2021 yılında geçerli olan damga vergisi tutarı tahsil edilmektedir.

## 9. Gecikme zammı ve gecikme faizi oranları

Uygulandığı dönem	Aylık oran
05.09.2018 - 30.06.2019	%2,00
01.07.2019 - 01.10.2019	%2,50
02.10.2019 - 29.12.2019	%2,00
30.12.2019 tarihinden itibaren	%1,60

## 10. Özel usulsüzlük cezaları-VUK mük. md. 355

Mükellef	2020 yılı ceza tutarı
Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı	2.300 TL
İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler	1.200 TL
Yukarıda belirtilenler dışında kalanlar	600 TL

Sadece genel bilgi verme amacıyla sunulan bu yayın muhasebe, vergi veya diğer profesyonel hizmetler alanında geçerli bir kaynak olarak kullanılması amacıyla hazırlanmamıştır. Belirli bir konuya ilişkin olarak ilgili danışmana başvurulmalıdır. Kaynak, vergidengundem.com



**özdoğrular**  
serbest muhasebeci mali müşavirlik ltd.şti.  
"Chartered Accountants & Auditors Ltd."



**özdoğrular, "İşinize değer katar"**

Özlem Doğan  
Denetim ve Hukuksal Bölümü  
[ozdogrular@ozdogrular.com](mailto:ozdogrular@ozdogrular.com)

Kurtuluş Mah. 64007 Sok.  
No: 52 Nacar Apt. Kat. 4  
01120 Seyhan Adana  
T : +90 322 457 8054

