

# KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN VERGİ REHBERİ



**ÜCRETSİZDİR**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Yayın No: 306

2019



Ayrıntılı bilgi için  
Vergi İletişim Merkezi (VİMER)



[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat Bilgilerine ve Güncel Haberlere;

- Başkanlığımız internet sayfasından,
- Sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı**

**Yayın No: 306**

**Şubat 2019**

<b>GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
1. KİRA GELİRİ .....	1
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR .....	1
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ.....	2
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi .....	2
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi .....	3
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması.....	3
3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar .....	4
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI.....	4
5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI .....	5
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER.....	7
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler.....	7
6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması .....	9
6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	10
7. ZARAR DOĞMASI HALİ .....	10
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ .....	11
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI .....	11
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....	12
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri.....	13
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları .....	13
10.3. Bağış ve Yardımlar.....	14
10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar.....	14

10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar .....	14
10.4. Sponsorluk Harcamaları .....	16
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi .....	16
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar .....	16
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ .....	17
12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ .....	18
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ .....	19
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ .....	19
15. VERGİNİN ÖDENMESİ .....	21
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER .....	22
<b>VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR .....</b>	<b>31</b>

# GİRİŞ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre, gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir vergisine tabi gelir unsurları; ticarî kazanç, ziraî kazanç, ücret, serbest meslek kazancı, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşmaktadır.

Bu Rehberde, 2018 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlerin vergilendirilmesine yönelik olarak; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna edilecek mesken kira tutarı, işyeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması, ödeme kanalları ile Hazır Beyan Sistemi üzerinden beyannamenin ne şekilde verileceği konularında açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

## 1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmekte olup bu gelirler belirli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Kira gelirine konu mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralananmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef kabul edilecektir.

## 2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesine göre, kira gelirine konu mal ve haklar şöyledir;

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,



- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
- Telif hakları,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

### 3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

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

#### 3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

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

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

**Örneğin;** 2015, 2016 ve 2017 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2018 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirler 2018 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

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

**Örneğin;** 2018, 2019 ve 2020 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

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

### **3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi**

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

### **3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması**

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde; haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın,
- İş yerlerinde de miktar sınırlaması olmaksızın,

kira geliri elde edenlerin, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmeleri ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerle bu ödemeleri tevsik etmeleri zorunluluğu bulunmaktadır.

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

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



### 3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişi mükelleflerin, gelir vergisine tabi gayrimenkul sermaye iratları ve bunlara müteallik giderleri, diğer kazançlarını tespit için tuttuğu hesaplarla karıştırılmadan ve onlarla birleştirilmeden, defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmesi gerekmektedir.

## 4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

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

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

hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir.

Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin %5'idir.

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

**Örnek:** Mükellef (A), 2018 yılında emlak vergisi değeri 400.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.



Bu durumda, mükellefin, emsal kira bedeli üzerinden kira geliri hesaplaması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli:  $400.000 \times \%5 = 20.000$  TL olacaktır. Bu tutar, mükellef tarafından beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

#### **Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:**

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

## **5. MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI**

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2018 yılı için 4.400 TL'si gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2018 yılı için istisna tutarı 4.400 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

**Örnek:** Mükellef (B), 2018 yılında meskenini aylık 360 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 4.320 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 4.400 TL'nin altında olduğundan



mükellef tarafından beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2018 yılı için 4.400 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

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

Mesken istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. 2018 yılında 4.400 TL'nin altında mesken kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

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

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca, 4.400 TL ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2018 yılı için 120.000 TL'yi aşanlar, 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

**Örnek:** Mükellef (C), 2018 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 14.000 TL kira geliri, tamamı tevkiif yoluyla vergilendirilmiş 38.000 TL işyeri kira geliri ve 110.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2018 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 120.000 TL'yi aşip aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamının (14.000 + 38.000 + 110.000 = 162.000 TL) 2018 yılı bakımından belirlenen 120.000 TL tutarı aşması nedeniyle, 14.000 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 4.400 TL'lik istisnadan faydalanılması mümkün olmayacaktır.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2018 yılı için) 4.400 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

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

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

## 6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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

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

Gerçek veya götürü gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

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

### 6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasıllardan aşağıdaki giderler indirilebilir.



- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2014 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

İktisap bedelinin %5'i tutarındaki indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacak olup birden fazla gayrimenkulden kira geliri elde edilmesi halinde, diğer gayrimenkuller için bu indirimden yararlanılamayacaktır. Ayrıca işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller %5'lik gider indiriminden yararlanamayacaktır.

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- 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 2018 takvim yılı için 1.000 TL'yi aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kira ile tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),

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

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

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

### 6.1.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

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

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

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

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

**Örnek:** Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2018 yılında kiraya vermiş olup, 38.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 9.500 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 9.500 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = 38.000 - 4.400 = 33.600 \text{ TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = (9.500 \times 33.600) / 38.000 = 8.400 \text{ TL}$$



## 6.2. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olarak hasılatlarından %15'ini götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar. Örneğin, işyeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, %15'i oranındaki tutarı götürü gider olarak indirebileceklerdir. Götürü gider oranı, 1/1/2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılatın % 15'i olarak belirlenmiştir. (Kira geliri elde edip de mesken istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.)

## 7. ZARAR DOĞMASI HALİ

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

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise **beş yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Bu durumun iki istisnası vardır:

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda gayrimenkul sermaye iradı yönünden bir zarar doğar ise bu zarar gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılamayacaktır.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın hasılatından indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

Buna göre, söz konusu hallerde oluşacak gider fazlalığının gayrimenkul sermaye iradı yönünden zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

## 8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

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

Kiracı, basit usulde vergilemeye tabi bir mükellef ise; vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

## 9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2018 yılı için 4.400 TL) aşanlar,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırı (2018 yılı için 34.000 TL) aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'nin aşılıp aşılmadığının tespitinde gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirin geliri vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.),



- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2018 yılı için 1.800 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 1.800 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için **kendi adlarına ayrı ayrı beyanname** vermeleri gerekmektedir.

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

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

## 10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

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

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

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:



## 10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri

Yıllık gelir vergisi beyannamesinde, hayat/şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile,
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden,

oluşmaktadır.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. 2018 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 24.354 TL'dir.

01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının indirim konusu yapılması mümkün değildir.

## 10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

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

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

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

### 10.3. Bağış ve Yardımlar

#### 10.3.1. Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

Gelir vergisi mükellefleri; 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 kapsamındaki illerde zikredilen kurum/ kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

#### 10.3.2. Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

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

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve

yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylere yapılması gerekmektedir.

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

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

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

**ç)** Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

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

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

#### 10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89 uncu maddesinin sekizinci bendine göre yapılan sponsorluk harcamalarının;

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

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

#### 10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 82 inci maddesine göre, 31/12/2022 tarihine kadar bireysel katılım yatırımcısı tam mükellefler gerçek kişiler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iktisap ettikleri tam mükellef anonim şirketlere ait iştirak hisselerini en az iki tam yıl elde tutmaları şartıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu ile Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen araştırma, geliştirme ve yenilikçilik programları kapsamında projesi son beş yıl içinde desteklenmiş kurumlara iştirak sağlayan bireysel katılım yatırımcıları için bu oran %100 olarak uygulanır.

#### 10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar şöyledir;

- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu ile Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıflarına yapılan bağışlar,
- Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu'na yapılan bağışlar ve yardımlar,
- Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu'na yapılan bağışlar,
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu'na yapılan bağışlar,
- Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfına yapılan bağışlar,

- Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu kapsamında kurulan ormanlarda ağaçlandırma, bakım ve koruma masraflarının tamamı,
- İlköğretim ve Eğitim Kanunu uyarınca yapılan bağışlar,
- Üniversitelere, yüksek teknoloji enstitüleri ile gelirlerinin en az dörtte üçünü münhasıran devlet üniversitelerinin faaliyetlerinin devam ettirilmesi ve desteklenmesini amaç edinmek üzere kurulan ve fiilen bu çerçevede faaliyette bulunan vakıflardan Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınanlara makbuz karşılığında yapılan bağışlar.

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

## 11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **1-25 Mart 2019** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

- **Hazır Beyan Sistemi** aracılığıyla internet ortamında,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer vergi dairesi) vergi dairesine kâğıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

verilebilir.

Hazır Beyan Sisteminde, kira beyanname elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır. Kâğıt ortamında hazırlanan beyanname; kayıtsız (adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde,kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi, Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.



Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilecektir.

Vefat eden mükelleflere ait - **ölüm tarihinin içinde bulunduğu takvim yılı başından ölüm tarihine kadar olan döneme tekabül eden (GMSİ+ÜCRET+DKİ+MSİ)-**kıst dönem beyannameleri **(1001 D Kodlu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi)** <https://ebeyanname.gib.gov.tr/index.html> adresindeki Beyanname Düzenleme Programı (BDP) üzerinden elektronik ortamda verilebilmektedir.

Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile engelli mükelleflerden yaşlılığı, engeli veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gidemeyecek durumda olanların, bağlı oldukları vergi dairesini veya Türkiye genelinde Vergi İletişim Merkezini (VİMER - 189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

## 12. HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Hazır Beyan Sistemi; beyana tabi gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri), menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan ya da bunların bir kaçından oluşan mükelleflerin yıllık gelir vergisi beyannamelerinin, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlanarak internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu hızlı ve kullanımı kolay bir sistemdir.

Kira geliri elde eden mükellefler;

- Kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak,
- İnteraktif Vergi Dairesi ([ivd.gib.gov.tr](http://ivd.gib.gov.tr)) şifreleri ile şifre yok ise anında İnteraktif Vergi Dairesi internet sayfasından “Kayıt Ol” ile online şifre edinerek,
- İnternet Vergi Dairesi şifrelerini kullanarak (Şifre yoksa herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz alınabilir.),
- e-Devlet üzerinden,

Sisteme 7 gün 24 saat giriş yapabilirler.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da Hazır Beyan Sisteminden yararlanabilmektedir. Buna göre, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Onaylanan kira geliri beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca, Sistemden anlaşmalı bankaların banka ve kredi kartlarının yanı sıra internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Hazır Beyan Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden veya İnteraktif Vergi Dairesinden ([ivd.gib.gov.tr](http://ivd.gib.gov.tr)) ulaşabilirsiniz.

### 13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

2018 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak 2019 yılının Mart ayında verilecek beyannamede uygulanacak vergi tarifesi şöyledir.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
14.800 TL'ye kadar	% 15
34.000 TL'nin 14.800 TL'si için 2.220 TL, fazlası	% 20
80.000 TL'nin 34.000 TL'si için 6.060 TL, fazlası	% 27
80.000 TL'den fazlasının 80.000 TL'si için 18.480 TL, fazlası	% 35
oranında vergilendirilir.	

### 14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ

Beyannamede gösterilen gelire dâhil kazanç ve iratlardan Gelir Vergisi Kanunu'na göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olursa aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade edilir.



Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsubu ve kalan kısmın iadesine ilişkin düzenlemeler 252 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yer almaktadır.

429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 99 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirküleri ile vergi kanunları gereği iade hakkı doğuran işlemler nedeniyle nakden veya mahsuben talep edilecek iadelere ilişkin başvuru dilekçeleri ve bilgi girişleri, İnternet Vergi Dairesindeki “Gelir/Kurumlar Vergisi İade İşlemleri “ bölümünden alınmaktadır.

Beyannamelerini elektronik ortamda vermek zorunda olan gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükelleflerinin 2015 ve izleyen vergilendirme dönemlerine yönelik iade talepleri “Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi(GEKSİS)” kullanılmak suretiyle yapılmaktadır. 2015 vergilendirme dönemi öncesi gerçekleşen iade hakkı doğuran işlemlere yönelik iade taleplerinde ise eski uygulama geçerli olacaktır.

Kazançları ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olup 0012 kodundan (Hazır Beyan Sistemi) beyanname veren mükellefler isterlerse GEKSİS girişi yaparak standart 1A-Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talep Dilekçesi verip iade talebinde bulunabilirler. Beyannamelerini elektronik ortamda gönderme zorunluluğu olmayan bu mükellefler iadelerini kâğıt ortamında vergi dairesine dilekçe vererek de talep edebilirler.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistem’inde iadeye esas alınacak GEKSİS Kontrol Rapor’unun oluşabilmesi için iade talep eden mükellefler tarafından “Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi (GEKSİS)” yapılmalı ve standart iade talep dilekçesi verilmelidir. İade talepleri, İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılmak suretiyle mükellefler veya mükelleflerce yetkilendirilecek serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir veya yeminli mali müşavir vasıtası ile elektronik ortamda gönderilebilir.

Ayrıntılı açıklamaların yer aldığı Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi Kılavuzu ve Sık Sorulan Sorulara <https://intvrg.gib.gov.tr/GEKSIS> adresinden ulaşılabilir.



## 15. VERGİNİN ÖDENMESİ

2018 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin 2019 yılının **Mart** ve **Temmuz** aylarında **iki eşit taksit** olmak üzere;

- Birinci taksitin damga vergisi ile birlikte **1 Nisan 2019** tarihine kadar,
- İkinci taksitin ise **31 Temmuz 2019** tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlarda, beyan üzerine tarh edilen vergiler beyanname verme süreleri içinde ödenecektir.

Vergi;

- Başkanlığımıza ait [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet sitesi (İnteraktif Vergi Dairesi ve GİB Mobil uygulaması) üzerinden;
  - Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
  - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
  - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile
- Anlaşmalı bankaların;
  - Şubelerinden,
  - Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT işyerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

ödenabilmektedir.



Ödeyeceğiniz gelir vergisini [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresindeki “Hesaplamalar” bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.

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

veya

[ivd.gib.gov.tr](http://ivd.gib.gov.tr) → Hesaplamalar → GMSİ Hesaplama)

## 16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

**Örnek 1:** Mükellef (A), 2018 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 30.000 TL işyeri kira geliri ve 65.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği dairesinden 4.200 TL kira geliri elde etmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt)	30.000 TL
Konut Kira Geliri	4.200 TL
Mevduat Faizi	65.000 TL
Beyan Edilecek Gelir Tutarı	Yok

Tevkif yoluyla vergilendirilen 65.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanunu’nun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 4.400 TL’lik istisna haddinin altında 4.200 TL konut kira geliri elde edildiğinden, söz konusu gelir beyana konu edilmeyecektir.

Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş işyeri kira geliri olan 30.000 TL ise 34.000 TL’lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Bu durumda, mükellefin 2018 yılına ilişkin beyan edilecek geliri yoktur.

**Örnek 2:** Mükellef (B), 2018 yılında konut kredisi kullanarak 350.000 TL’ye aldığı dairesini aylık 2.000 TL’den konut olarak kiraya vermiş ve 24.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili 1.300 TL asansör ve sigorta gideri yapmıştır. Konut kredisi için 2018 yılında bankaya ödenen faiz tutarı da 3.500 TL’dir.

Mükellef (B), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2018 yılında ödediği asansör, sigorta ve faiz gideri ile birlikte iktisap bedelinin %5’i olan  $(350.000 \times \%5=)$  17.500 TL’yi indirim konusu yapabilecektir.

İndirim Yapılacak Toplam Gider = 1.300 + 3.500 + 17.500 = 22.300 TL'dir.

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasıllara isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarının vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmının hesaplanması gerekir.

Vergiye tabi hasıllara isabet eden gider, aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat= Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

$$= 24.000 - 4.400 = 19.600 \text{ TL}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{22.300 \times 19.600}{24.000} = 18.211,66 \text{ TL} \end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (24.000 – 4.400)	19.600 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	18.211,66 TL
Vergiye Tabi Gelir (19.600-18.211,66)	1.388,34 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	208,25 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	208,25 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

**Örnek 3:** Mükellef (C), 2018 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 38.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 70.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 14.000 TL tevkifat yapılmıştır.



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

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı ile işyeri kira geliri toplamı olan (33.600+70.000=) 103.600 TL, 2018 yılı için beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2018 yılı için 120.000 TL'yi aşmadığından 4.400 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirin e uygulanır.

Mükellefin kira gelirin e ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (38.000 + 70.000)	108.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan [(38.000-4.400)+70.000]	103.600 TL
%15 Götürü Gider (103.600 x %15)	15.540 TL
Vergiye Tabi Gelir (103.600 – 15.540)	88.060 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	21.301 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	14.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (21.301-14.000)	7.301 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

**Örnek 4:** Mükellef (D), 2018 yılında, ihraç tarihi 30/07/2005 olan döviz cinsinden Devlet tahvilinden 450.000 TL faiz geliri ile işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 150.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 30.000 TL'lik gelir vergisi kesintisi yapılmıştır.

Mükellef (D), işyeri kira geliri ile ilgili olarak götürü gider yöntemini seçmiştir. Mükellef (D)'nin elde ettiği faiz geliri, 01/01/2006 tarihinden önce ihraç edilen döviz cinsinden Devlet tahvili faiz geliri olduğundan indirim oranı uygulanmayacak olup, işyeri kira geliri tutarı ile döviz



cinsinden Devlet tahvili faiz geliri toplamı 34.000 TL olan beyan sınırını aştığı için beyan edilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Devlet tahvili faizi	450.000 TL
Gayrimenkul sermaye iradı (işyeri)	150.000 TL
Götürü Gider (150.000 X %15)	22.500 TL
Safi Kira Geliri (150.000 – 22.500)	127.500 TL
Toplam Gelir (450.000 + 127.500))	577.500 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	192.605 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergi	30.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	162.605 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

**Örnek 5:** Mükellef (E) ve eşi Mükellef (F), 2018 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu 30.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Mükellef (E) ayrıca 2018 yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 20.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 4.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Mükellef (F) aynı zamanda mali müşavirlik faaliyetinden dolayı 2018 yılında 140.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 28.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

### **Mükellef (E)'nin Beyanı:**

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde 30.000 TL kira gelirinin (30.000/2) 15.000 TL'sini Mükellef (E), 15.000 TL'sini de Mükellef (F) ayrı ayrı beyan edecektir.

Mükellef (E)'nin gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan işyeri kira geliri 20.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarını aşan kısmı (15.000-4.400 =) 10.600 TL birlikte dikkate alındığında (20.000 + 10.600 =) 30.600 TL 2018 yılı için beyanname verme sınırı



olan 34.000 TL'yi aşmadığından, işyeri kira geliri beyannameye dâhil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 15.000 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrisafi İrat Toplamı	15.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (15.000 – 4.400)	10.600 TL
%15 Götürü Gider (10.600 x %15)	1.590 TL
Vergiye Tabi Gelir (10.600 – 1.590)	9.010 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.351,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	1.351,50 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

#### **Mükellef (F)'nin Beyanı:**

Mükellef (F)'nin, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 15.000 TL'dir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 4.400 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar. Mükellef, gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı olduğundan, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Konut Kira Geliri	15.000 TL
%15 Götürü Gider (15.000 x %15)	2.250 TL
Safi İrat (15.000 – 2.250)	12.750 TL
Serbest Meslek Kazancı	140.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (140.000 + 12.750)	152.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	43.942,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	28.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (43.942,50-28.000)	15.942,50 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

**Örnek 6:** Mükellef (G), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2018 yılında toplam 115.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 16.10.2018 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 35.000 TL ve 20.11.2018 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 30.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2018 yılı için 120.000 TL'yi aşmadığından 4.400 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	115.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (115.000 – 4.400)	110.600 TL
%15 Götürü Gider (110.600 x %15)	16.590 TL
Safi İrat (110.600 – 16.590)	94.010 TL
Hastane ve Yetiştirme Yurduna Yapılan Bağış ve Yardımlar (30.000+35.000)	65.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (94.010 – 65.000)	29.010 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.062 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	5.062 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

Örnekte, kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 35.000 TL ile Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 30.000 TL 'nin tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

**Örnek 7:** Mükellef (H), sahibi bulunduğu işyerini 2018 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 7.000 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 1.800 TL'dir. Mükellefin, 7.000 TL tutarındaki işyeri kira gelirinin 2018 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.800 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri Kira Geliri	7.000 TL
%15 Götürü Gider (7.000 x %15)	1.050 TL
Vergiye Tabi Gelir (7.000 – 1.050)	5.950 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	892,5 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	892,5 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

**Örnek 8:** Mükellef (İ), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 20.000 TL, 18.400 TL ve 15.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellefin, 2018 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri (20.000+18.400+15.000=) 53.400 TL'dir.

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

Konut Kira Geliri	53.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (53.400 – 4.400)	49.000 TL
%15 Götürü Gider (49.000 x %15)	7.350 TL
Vergiye Tabi Gelir (49.000 – 7.350)	41.650 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.125,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	8.125,50 TL
Damga Vergisi	72,70 TL



**Örnek 9:** Mükellef (İ), 2018 yılında iki işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret gelirleri ve işyeri kira geliri ile tevkifatsız mesken kira geliri elde etmiştir. Beyan edilecek gelir tutarı şöyle hesaplanacaktır.

1. İşverenden Alınan Ücret	80.000 TL
2. İşverenden Alınan Ücret	27.000 TL
Konut Kira Geliri	24.000 TL
İşyeri Kira Geliri (Brüt)	20.000 TL
Toplam Gelir Tutarı	151.000 TL
Beyan Edilecek Gelir Tutarı (24.000+20.000=)	44.000 TL
Mesken İstisnası	Yararlanamaz
%15 Götürü Gider İndirimi (44.000X%15)	6.600 TL
Safi İrat Tutarı (44.000-6.600=)	37.400 TL
Beyan Edilecek Gelir Tutarı	37.400 TL

Mükellefin, tevkifata tabi 1. işverenden sonraki 2. işverenden alınan ücret tutarı olan 27.000 TL, 2018 yılı için beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aşmadığından ücret gelirleri beyan edilmeyecektir.

Tevkifatsız olan ve 2018 yılı için 4.400 TL'lik istisna sınırını aşan mesken kira geliri mutlaka beyan edilecektir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (24.000-4.400=) 19.600 TL ile tevkifatlı işyeri kira geliri toplamı (19.600+20.000=) 39.600 TL, 2018 yılı için beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir. Ancak, GVK'nın 21. maddesi gereğince beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ücret ve kira geliri toplamı 151.000 TL olduğundan ve bu tutarda 2018 yılı için vergi tarifesinin 3. diliminde ücret gelirleri için belirlenen 120.000 TL'yi aştığından, mükellef mesken istisnasından yararlanamayacaktır.

**Örnek 10:** Serbest meslek faaliyetinde bulunan Mükellef (J), 2018 yılında elde ettiği serbest meslek kazancı yanında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş iki işverenden ücret geliri ile tevkifatlı işyeri kira geliri elde etmiştir. Beyan edilecek gelir tutarı şöyle hesaplanacaktır.

Serbest Meslek Kazancı	150.000 TL
1. İşverenden Alınan Ücret	40.000 TL
2. İşverenden Alınan Ücret	35.000 TL
İşyeri Kira Geliri (Brüt)	20.000 TL
Beyan Edilecek Gelir Tutarı	245.000 TL

Mükellef, 150.000 TL tutarındaki serbest meslek kazancı nedeniyle mutlaka yıllık beyanname verecektir.

Birinci işverenden alınan 40.000 TL'lik ücret geliri hariç, ikinci işverenden alınan 35.000 TL ücret geliri 2018 yılı için 34.000 TL'lik beyan sınırını aştığından ücret gelirlerinin tamamı beyannameye dâhil edilecektir.

Serbest meslek kazancı ile tevkifata tabi ücret gelirleri ve işyeri kira geliri tutarının toplamı olan (150.000+75.000+20.000=) 245.000 TL, 2018 yılı için 34.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tevkifatlı işyeri kira gelirini de beyan edecektir.

Bu durumda, beyana tabi gelir toplamı 245.000 TL olup yıl içinde serbest meslek kazancından, ücret gelirinden ve işyeri kira gelirinden yapılan gelir vergisi kesintileri hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

## VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

	VERGİ TAHSİL YETKİSİ VERİLEN BANKALAR	BANKA ŞUBESİ NAKİT/ HESAP	<a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> Sanal POS üzerinden		
			BANKA KARTI (DEBİT) (*)	KREDİ KARTI (*)	HESAPTAN (*)
1	AKBANK T.A.Ş.	✓	✓	✓	✓
2	AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.	✓		✓	
3	ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	
4	ALTERNATİFBANK A.Ş.	✓		✓	
5	ANADOLUBANK A.Ş.	✓	✓	✓	
6	ARAP TÜRK BANKASI A.Ş.	✓			
7	CİTİBANK A.Ş.	✓			
8	DENİZBANK A.Ş.	✓	✓	✓	
9	BURGAN BANK A.Ş.	✓			
10	FİBABANKA A.Ş.	✓			
11	FİNANSBANK A.Ş.	✓	✓	✓	
12	HSBC BANK A.Ş.	✓		✓	
13	ICBC TURKEY BANK A.Ş.	✓		✓	
14	ING BANK A.Ş.	✓	✓	✓	
15	KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	
16	ODEA BANK A.Ş.	✓		✓	
17	ŞEKERBANK T.A.Ş.	✓		✓	
18	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	
19	TURKISHBANK A.Ş.	✓			
20	TURKLAND BANK A.Ş.	✓			
21	TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	✓		✓	
22	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	✓		✓	
23	TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	✓
24	TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	
25	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	
26	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	✓	✓	✓	
27	VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.	✓			
28	YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	✓	✓	✓	✓
29	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.	✓			
30	POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI A.Ş. (PTT)	✓			

**Banka Şubesi (Nakit/Hesap);** vergi dairesi müdürlüklerince takip ve tahsilatı yapılmakta olan tüm alacaklar tahsil edilmektedir.

**(\*)Başkanlığımız internet sitesi üzerinden anlaşmalı bankaların;**

**Kredi kartlarıyla;** gelir vergisi (gayrimenkul/menkul sermaye iradı, ücret, diğer kazanç ve iratlardan kaynaklı gelir vergisi), motorlu taşıtlar vergisi, trafik idari para cezası, Karayolları Taşıma Kanunu idari para cezası, geçiş ücreti ve idari para cezası, diğer idari para cezaları, 6183 sayılı Kanun kapsamında taksitlendirilmiş borçlar, tapu harcı, yolcu beraberinde getirilen telefon kullanım izin harcı, Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne ait öğrenim kredisi ve katkı kredi borçları, pasaport harcı ve değerli kağıt bedeli, sürücü belgesi harcı ve değerli kağıt bedeli, T.C. Kimlik Kartı bedeli, veraset ve intikal vergisinin,

**Banka kartları (debit kart) ve hesaptan;** vergi dairesi müdürlüklerince takip ve tahsilatı yapılmakta olan tüm alacakların,

**Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankalara ait kartlar (kredi kartı, banka kartı) ve diğer ödeme yöntemleri ile de;** vergi dairesi müdürlüklerince takip ve tahsilatı yapılmakta olan tüm alacakların,

ödenmesi mümkün bulunmaktadır.









# VERGİDE HAZIR BEYAN SİSTEMİ



## BEYANNAMENİZ BİZDEN ONAYLAMAK SİZDEN

**2018 Yılına Ait Beyannamenizi  
1 - 25 Mart 2019 Tarihleri  
Arasında Vermeyi Unutmayınız.**