

DAR MÜKELLEFLER İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ 2014



**DAR MÜKELLEFLER
(TÜRKİYE'DE YERLEŞMİŞ OLMAYAN
YABANCI ÜLKE VATANDAŞLARI İLE
YURTDIŞINDA YERLEŞİK
TÜRK VATANDAŞLARI)
İÇİN KİRA GELİRİ
REHBERİ**

2014

ÜCRETSİZDİR

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

Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezinin
(VİMER) 444 0 189
numaralı telefon hattına başvurabilirsiniz.

www.gib.gov.tr

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

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

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 180
Şubat 2014



MÜKELLEF HAKLARI BİLDİRGESİ

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

Bu nedenle;

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

MİSYONUMUZ

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

VİZYONUMUZ

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

TEMEL DEĞERLERİMİZ

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



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. KİRA GELİRİ	1
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	1
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	3
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	3
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	3
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi	4
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	4
5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	6
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	7
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi	7
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	8
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	10
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	10
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. Sınırlı İndirilecekler	14
10.3.2. Sınırsız İndirilecekler	14
10.4. Sponsorluk Harcamaları	15
10.5. Doğal Afetler İle İlgili Ayni ve Nakdi Bağışlar	15
10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine	
Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar	16



10.7. Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna Göre Kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdî ve Ayni Bağış ve Yardımlar	16
10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar.....	16
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ.....	17
12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ.....	18
13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ	19
14. 2013 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....	20
15. VERGİNİN ÖDENMESİ.....	20
16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ	21
17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....	22
18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	26
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	27



GİRİŞ

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

Bu Rehber, 2013 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya veren dar mükelleflere; kira gelirin konu mal ve haklar, vergiden istisna kira tutarı, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi ve ödenmesi gereken verginin hesaplanması konularında genel bilgiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır. Rehberde, dar mükelleflerin elde ettikleri kira gelirin hangi hallerde beyan edileceğine ve beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin açıklamalı örnekler de yer almaktadır.

1. KİRA GELİRİ

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

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

2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

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

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



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

İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçıları ile telif haklarının müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.

Yukarıda yazılı mallar ve haklar, ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine ilişkin hükümlere göre hesaplanır.



Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradı kabul edilir.

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

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 edildiği yılın hasılatı** sayılır.

Örneğin; 2010, 2011 ve 2012 yılları kira gelirleri topluca 2013 yılında tahsil edilirse, 2013 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

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

Örneğin; 2013, 2014 ve 2015 yılları kira gelirleri topluca 2013 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

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

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

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



3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi

Kira geliri elde edenler ile kiracıların;

- Konutlarda her bir konut için 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edilmesi halinde,

- İşyerlerinde ise, miktar sınırlaması olmaksızın

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

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

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

4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

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

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

hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.

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

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

Örnek: Bayan (A), 2013 yılında emlak vergisi değeri 200.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

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

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



Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

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



5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2013 yılı için istisna tutarı 3.200 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmalarına ve beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

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

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

Kira gelirinə yanı sıra ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2013 yılı için 94.000 TL) aşanlar, 3.200 TL istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2013 yılı için) 3.200 TL istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

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

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

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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

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

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

6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar. (Örnek olarak, işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından dolayı gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.)

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





6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

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

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- **Konut olarak kiraya verilen bir adet** gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2009 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)

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

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

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- Amortismanlar,
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kira ile 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, (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

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

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

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

6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

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

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

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

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

Örnek: Bay (C), sahibi olduğu konutu 2013 yılında kiraya vermiş olup, 12.500 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 5.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 5.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = 12.500 - 3.200 = 9.300 \text{ TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = (5.000 \times 9.300) / 12.500 = 3.720 \text{ TL}$$

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

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

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

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmaz.

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve hakları kiralayan Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.





Kiracı olan bu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin **brüt tutarı** üzerinden % **20** oranında gelir vergisi kesintisi yapmak zorundadırlar.

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

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

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

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

Dar mükellefler, tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname vermezler. Diğer gelirler için yıllık beyanname vermeleri halinde de tevkifata tabi tutulan bu gelirlerini beyannameye dahil etmezler.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını **(2013 yılı için 3.200 TL)** aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanasından elde edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2013 yılı için 1.390 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), 1.390 TL’lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındadır. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.



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

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

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

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

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

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

- 1- Hayat/Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- 2- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- 3- Bağış ve yardımlar,
- 4- Sponsorluk harcamaları,
- 5- Doğal afetler ile ilgili aynı ve nakdi bağışlar,
- 6- Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7- Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımlar,
- 8- Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri

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

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

Yıllık beyannameye matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- 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. (2013 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **12.000,6 TL**'dir).

10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

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

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

"Küçük çocuk" tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını





kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dâhil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında gayrisafi hasılatın giderler düşüldükten, geçmiş yıl zararları ve indirimler düşülmeden önceki safi irat esas alınacaktır.

10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Sınırlı İndirilecekler

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

10.3.2. Sınırsız İndirilecekler

a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin 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 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, 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 inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

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

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

10.4. Sponsorluk Harcamaları

3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
 - Profesyonel spor dalları için % 50'si
- yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Doğal Afetler ile İlgili Ayni ve Nakdi Bağışlar

Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz karşılığı yapılan ayni veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

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

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

10.7. Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar

Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajansa ve EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

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

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

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2013 – 31 Aralık 2013** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **1 MART - 25 MART 2014** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

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

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

Beyanname; normal (adi) posta ile veya özel dağıtım şirketleri aracılığıyla gönderilirse, vergi dairesine ulaştığı tarihte, taahhütlü posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya verilmiş tarihinde verilmiş sayılır.

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

12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi; kira geliri elde eden mükelleflerin MERNİS, banka, PTT, sigorta şirketleri, tapu gibi kurum ve kuruluşlardan Başkanlığımız veri tabanına aktarılan bilgileri kullanarak, beyannamelerin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlandığı ve internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Sistemden sadece kira geliri elde edenler faydalanabilmektedir. Sisteme;

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

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Onaylanan kira beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

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

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.



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

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2013 yılı için 3.200 TL'lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kirası gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.
- Geçmiş takvim yıllarına ait kira gelirlerini ilgili beyan döneminde hiç beyan etmeyen veya eksik beyan eden kira geliri sahiplerinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanununda yer alan **Pişmanlık ve Islah** hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri de mümkündür. Vergi dairesinin bilgisine girmeden önce, vergi dairesine kendiliğinden dilekçe ile bildirilmesi ve dilekçenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde hiç verilmemiş beyannamenin verilmesi ya da eksik veya yanlış yapılan vergi beyanının düzeltilmesi ve ödeme süresi geçmiş verginin aynı sürede ödenmesi halinde bu mükellefler de konut istisnasından yararlanacak ve gecikmeden dolayı adlarına vergi ziyaı cezası kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında pişmanlık zammı uygulanacak ve birinci derece bir kat usulsüzlük cezası kesilecektir.
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinun bildirilmemesi halinde, mükellef adına iki kat birinci derece usulsüzlük cezası kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyaı cezası hesaplanır. Vergi ziyaı cezası iki kat olarak kesilen usulsüzlük cezası ile kıyaslanıp miktar itibarıyla en ağırı uygulanır. Ayrıca gecikilen her ay için gecikme faizi talep edilir.



- Bu şekilde tahakkuk eden vergi, ceza ve gecikme faizinin tahakkuk tarihinden itibaren bir ay içinde ödenmesi gerekmektedir. Ödenmediği takdirde, vergi dairesince ayrıca her ay için ayrı ayrı gecikme zammı hesaplanmak suretiyle cebren tahsil yoluna gidilir. Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir.

14. 2013 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2013 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

10.700 TL'ye kadar	% 15
26.000 TL'nin 10.700 TL'si için 1.605 TL, fazlası	% 20
60.000 TL'nin 26.000 TL'si için 4.665 TL (ücret gelirlerinde 94.000 TL'nin 26.000 TL'si için 4.665 TL), fazlası	% 27
60.000 TL'den fazlasının 60.000 TL'si için 13.845 TL (ücret gelirlerinde 94.000 TL'den fazlasının 94.000 TL'si için 23.025 TL), fazlası	% 35

Not: Kira gelirleri ile birlikte ücret gelirlerinin de beyan edilmesi ve beyan edilen gelir tutarının (2013 yılı için) 60.000 TL'yi aşması halinde, gelir vergisi, 25.02.2011 tarihli ve 75 sıra nolu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalara göre hesaplanacaktır.

15. VERGİNİN ÖDENMESİ

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

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



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

(www.gib.gov.tr → Ana Sayfa → İnternet Vergi Dairesi → Hesaplamalar → GMSİ)

16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ

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

Anlaşmaların 6 ncı maddesi esas olarak taşınmaz varlıkların ve bunlara bağlı hakların kiralanmasından elde edilen gelirlere ilişkin olup, gayrimenkulün bulunduğu devletin bu türden gelirler üzerinde vergileme hakkı bulunmaktadır. Buna göre, Anlaşmaya taraf olan diğer devlette mukim olan gerçek kişilerce Türkiye’de bulunan bir gayrimenkulden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme, Türkiye’de iç mevzuatın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu anlaşmalarda iç mevzuatı sınırlandıran bir hüküm bulunmamaktadır.

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

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

Ancak, Anlaşmaya taraf diğer ülkede yerleşik (tam mükellef) olanların Türkiye’de elde ettikleri kazanç veya iratların ilgili Anlaşmanın 12 nci maddesi çerçevesinde vergiye tabi tutulabilmesi için de kendi ülkelerinin yetkili makamlarından mukimlik belgesi almaları ve bu belgenin aslı ile noterce veya bu ülkelerdeki Türk konsolosluklarınca tasdik edilecek Türkçe tercümesinin bir örneğini ilgili vergi dairesine veya kendilerine yapılan ödeme üzerinden vergi sorumlularınca vergi tevkifatı yapılması durumunda ise vergi sorumlularına



ibraz etmeleri gerekmektedir. Vergi sorumluları teslim aldıkları söz konusu mukimlik belgelerini gerektiğinde yetkili makamlara ibraz etmek üzere muhafaza edeceklerdir. Mukimlik belgesinin ibraz edilememesi durumunda ise ilgili anlaşma hükümleri yerine iç mevzuat hükümlerimiz uygulanacaktır.

17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: İtalya’da yaşayan Bay (D), Ankara’da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2013 yılında 7.500 Avro kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,80 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (7.500 € x 2,80 TL)	21.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.200 TL
Kalan (21.000-3.200)	17.800 TL
%25 Götürü Gider (17.800 x %25)	4.450 TL
Vergiye Tabi Gelir (17.800-4.450)	13.350 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.135 TL
Damga Vergisi	41,20 TL

Örnek 2: Almanya’da yaşayan Bayan (E), Bodrum’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2013 yılında 7.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 500 Dolar ’dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 2,00 TL kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{Toplam Hasılat} &= 7.000 \$ \times 2,00 \text{ TL} \\ &= 14.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Toplam Gider} &= 500 \$ \times 2,00 \text{ TL} \\ &= 1000 \text{ TL} \end{aligned}$$



(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 tutarından vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasıllara isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

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

$$\begin{aligned} (*)\text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 14.000 - 3.200 \\ &= 10.800 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasıllara İsbet Eden Gider} &= \frac{1000 \times 10.800}{14.000} = 771 \text{ TL} \\ (\text{İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı}) & \end{aligned}$$



Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (7.000 x 2,00)	14.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.200 TL
Kalan (14.000 – 3.200)	10.800 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	771 TL
Vergiye Tabi Gelir (10.800 - 771)	10.029 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.504,35 TL
Damga Vergisi	41,20 TL

Örnek 3: Türkiye’de ikametgâhı olmayıp, İngiltere’de yaşayan Bay (F), Antalya’da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2013 yılında 4.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2.240 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,80 TL kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{İşyeri Kira Geliri (Brüt)} &= 4.000 \text{ €} \times 2,80 \text{ TL} &= 11.200 \text{ TL} \\ \text{Tevkifat tutarı} &= 11.200 \times \%20 &= 2.240 \text{ TL} \end{aligned}$$

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

Örnek 4: İtalya’da yaşayan Bayan (L), 2013 yılında Kayseri’de bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 3.500 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden ise 5.500 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 3.080 TL tevkifat yapılmıştır.

$$\begin{aligned} \text{İşyeri Kira Geliri (Brüt)} &= 5.500 \text{ €} \times 2,80 \text{ TL} &= 15.400 \text{ TL} \\ \text{Tevkifat tutarı} &= 15.400 \times \%20 &= 3.080 \text{ TL} \end{aligned}$$

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,80 TL

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

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

Gayrisafi İrat Toplamı (3.500 € x 2,80 TL=)	9.800 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.200 TL
Kalan (9.800 – 3.200)	6.600 TL
%25 Götürü Gider (6.600 x %25)	1.650 TL
Vergiye Tabi Gelir (6.600 - 1.650)	4.950 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	742,50 TL
Damga Vergisi	41,20 TL

Örnek 5: Fransa’da yaşayan Bay (M), Uşak’ta bulunan işyerini 2013 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 2.600 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, 2013 yılı için beyanname verme sınırı 1.390 TL olup, bu sınırı aşan 2.600 TL işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri Kira Geliri	2.600 TL
%25 Götürü Gider (2.600 x %25)	650 TL
Vergiye Tabi Gelir (2.600 - 650)	1.950 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	292,50 TL
Damga Vergisi	41,20 TL



18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

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

- Beyanname bir örnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan düzenlenmesine özen gösterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir işaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler romen rakamı ile yazılmayacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.
- Gelir Vergisi Beyannamesi "Tablo-4", "Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Belgeler" bölümünde yer alan, "Adres No" satırına;
- "<https://adres.nvi.gov.tr/Pages/Bildirim/Dogrulama/YerlesimYeriDogrulama.aspx>"
- internet sayfasından gayrimenkul adresine ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.
- Kira geliri elde edilen gayrimenkulün hisseli olması durumunda, diğer ortak/ortaklara ilişkin bilgilerin; Gelir Vergisi Beyannamesinin "Tablo-4" "Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Bilgiler" bölümündeki "Diğer Ortakların" satırında yer alan "Pay Oranı", "Adı-Soyadı/Unvanı", "Vergi Kimlik Numarası" kısımlarının doldurulması gerekmektedir.
- Elektronik ortamda beyanname verecek olan mükellefler beyannamelerini, <https://ebeyanname.gib.gov.tr> adresinde yer alan kılavuza uygun olarak dolduracaklardır.

VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.A.Ş. (*)

AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

CITIBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş. (*)

BURGAN BANK A.Ş.

FİBABANKA A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş. (*)

HSBC BANK A.Ş. (*)

ING BANK A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

ODEA BANK A.Ş.

ŞEKERBANK T.A.Ş.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. (*)

TEKSTİL BANK A.Ş.

TÜRKİSHBANK A.Ş.

TURKLAND BANK A.Ş.

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. (*)

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (*)

POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI ANONİM ŞİRKETİ (PTT) **

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. (*)

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. (*)

(*) Bu bankalarda Motorlu Taşıtlar Vergisi, Trafik İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para cezasına ilişkin olarak Kredi kartı ile tahsilat yapılabilmektedir.

Başkanlığımız İnternet Vergi Dairesinden de Kuveyt Türk Katılım Bankası ve Türkiye Finans Katılım Bankası haricinde diğer (*) bankaların kredi kartları ile tahsilat yapılabilmektedir.

Ayrıca, Gayri Menkul Sermaye İradına ilişkin olarak Ziraat Bankası, Yapı Kredi Bankası, Akbank, Finansbank, HSBC Bankası dahil olmak üzere bu bankaların kredi kartı ile tahsilat yapılabilmektedir.

(**) PTT işyerlerince sadece Trafik İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para Cezası tahsilatı yapılmaktadır.

Sosyal Medyada



f Facebook (<http://www.facebook.com/gibsosyalmedya>)

t Twitter (<http://twitter.com/gibsosyalmedya>)

g+ Google+ (<https://plus.google.com/1144656691574100680266/>)

yt YouTube (<http://www.youtube.com/gibsosyalmedya>)

GİB Sosyal Medya Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Sosyal Medya İletişim Mecrası olarak kullanılmakta olup herhangi bir kişisel veya kurumsal bilgi paylaşımı söz konusu değildir.

<http://sosyal.gib.gov.tr>

**Vergi ile ilgili
konularda
size nasıl
yardımcı
olabilirim?**



VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

444 0 189