

Mart/2019'da Mesken ve İşyeri Kira Geliri İçin Kimler Beyanname Verecek?

İmdat TÜRKAY

Kira gelirinden dolayı vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunan (*GMSİ'dan dolayı mükellefiyeti bulunan gerçek kişi sayısı Aralık/2018 tarihi itibarıyla 1.982.524 kişidir-www.gib.gov.tr/vergi_istatistikleri) veya ilk defa mükellefiyet kaydı açtıracak olan gayrimenkul sermaye iradı sahipleri, 2018 yılında elde ettikleri ve beyan edilmesi gereken mesken/işyeri kira gelirleri için 1-25 Mart 2019 tarihlerinde yıllık beyanname vereceklerdir.*

Gelir Vergisi Beyannamesinin mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine elden, postayla veya internet ortamında (<https://intvd.gib.gov.tr/hazirbeyan>) Hazır Beyan Sistemini kullanılarak verilmesi mümkün bulunmaktadır.

2018 Yılına ilişkin beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- 2018 Yılında elde ettiği konut kira geliri, 4.400 TL'lik istisna tutarını aşanlar,
- 2018 Yılında işyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'yi aşanlar,
- 2018 Yılında bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırı olan 1.800 TL'yi aşanlar,

Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi vereceklerdir. Yukarıda belirtilen tutarların altında kalan kira gelirleri için yıllık beyanname verilmeyecektir. İlk defa mükellef olanların mükellefiyete giriş işlemleri, verdikleri ilk beyannameler üzerine vergi dairesi tarafından yapılmaktadır.

Bu çalışmada;

- 2018 yılında sadece mesken veya işyeri kira geliri elde edilmesi halinde hangi hallerde beyanname verileceği, mesken istisnası uygulaması, emsal kira bedeli, indirilecek giderler, beyan edilecek gelir toplamından yapılacak indirimler,
 - Son yıllarda kira geliri elde edenlerin büyük oranda beyannamelerini verdikleri sistem olan Hazır Beyan Sistemi ile beyannamenin kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde verilmesi,
 - İşyeri kira gelirinde yıl içinde tevkif suretiyle ödenen verginin fazla olması sebebiyle hangi durumlarda iade edilecek verginin çıktığı,
- gibi konular incelenecektir.

❖ Beyanname Vermek için Kira Gelirinin Tahsil Edilmiş Olması Gerekmemektedir

Gelir Vergisi Kanununa göre kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esası, gelirin nakit veya ayın şeklinde maddi bir kıymet veya gayri maddi bir servet unsuru olarak, sahibinin mal varlığına dahil olmasıdır. Kira gelirinde gelirin elde edilmiş sayılarak vergiye tabi tutulabilmesi için bu mal ve hakların kiralanması karşılığında elde edilen

kira gelirinin nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Örnek 1: Kişi, 2018 yılında aylık 2.000 TL'den kiraya verdiği meskeninden kiracı ile yaşadığı anlaşmazlık nedeniyle mahkemelik olmuş ve yıl içinde kira tahsilatı yapamamıştır. Buna göre kişi, tahsil etmediği kira için gelir vergisi beyannameyi vermeyecektir.

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan vadeli çekler çekin alındığı tarihte nakden tahsil edilmiş sayılır. Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak Türk Lirasına çevrilerek gayri safi hasılat belirlenmektedir.

Aynı olarak tahsil edilen kiralar ise 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir. Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetler, kira müddetinin sonunda bedelsiz olarak kiralayana devredildiği takdirde, anılan kıymetler kiralayana bakımından, bu tarihte aynen tahsil olunmuş sayılır. Ayrıca;

- ✓ *İttıla hasıl etmeleri (bilgisine girmiş olması) kaydıyla namlarına, kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması,*
- ✓ *Kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temlik (alacağın devredilmesi) (Temlikin ivazlı olup olmadığına bakılmaz. İvazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz) veya kiracısına olan borcu ile takası,*

da tahsil hükmündedir.

- **Geçmiş yıllara ait kira gelirinin tahsil edilmesi:** Kira geliri sahipleri tarafından geçmiş yıllara ait olarak 2018 yılında tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edildiği 2018 yılının hasılatı sayılır ve beyanı gerekiyorsa Mart/2019 ayında beyan edilmesi gerekmektedir. Örneğin, 2016 ve 2017 yıllarına ait kira tutarlarının, yaşanan ihtilaf nedeniyle ilgili yıllarda tahsil edilemediği ve tahsilatın topluca 2018 yılında yapılması halinde Mart/2019'da beyan edilmesi gerekmektedir.
- **Gelecek yıllara ait kira gelirinin peşin tahsil edilmesi:** Gelecek yıllara ait olup 2018 yılında peşin tahsil olunan kiralar, ilgili buldukları yılların hasılatı sayılır. Örneğin, 2018 yılında gelecek yıllara ait olarak (mesela 2019, 2020 yılları gibi), peşin tahsil edilen kira bedelleri tahsilatın yapıldığı 2018 yılının değil, gelirin ilgili olduğu yılların hasılatı sayılacaktır. Ancak, ölüm ve memleketi terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takip eden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı sayılır.

❖ 2018 Yılında Sadece Mesken Kira Geliri Elde Edenlerin Beyanname Verme Durumu ve Mesken İstisnasından Yararlanma Şartları

- 2018 takvim yılında elde edilen mesken kira gelirlerine uygulanacak istisna tutarı 4.400 TL olarak belirlenmiştir.
- 2018 Yılında elde ettiği konut kira geliri, 4.400 TL'lik istisna tutarını aşmayanlar beyanname vermeyeceklerdir.
- 2018 Yılı içerisinde tahsil etmiş olduğu toplam konut kira geliri 4.400 TL üzeri olanlar beyanname vermek zorunda olup, beyanname toplam hasılattan mesken istisna tutarı düşülecektir.
- 4.400 TL'lik mesken istisnasından sadece konut kira geliri elde edenler faydalanabilecektir.
- Elde edilen kira geliri ister 12 aylık, isterse 1, 3, 5, 6, 9 aylık gibi kıst dönemler olsun mesken istisnası tam olarak uygulanacaktır.

- Bu istisna sadece tek konut için uygulanacak olup, birden fazla konut kirası elde edenler için istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.
- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira geliri için her bir ortak 4.400 TL'lik istisnadan ayrı ayrı yararlanabilecektir.
- Mesken kira geliri elde edenlerin şayet ticari, zirai veya mesleki kazancından dolayı mükellefiyeti bulunuyorsa, istisnadan faydalanamayacakları gibi, Hazır Beyan Sistemini kullanarak beyanname de veremezler.
- Mesken istisnası tutarının 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 vergi tarifesinin 3. diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2018 yılı için 120.000 TL) aşanlar mesken istisnasından faydalanamazlar.
- Konut kirası elde edenler götürü veya gerçek gider yöntemini seçebilirler. Fakat götürü gider yöntemini seçen mükellefler 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine geçemezler.
- Götürü gider yöntemini seçenlerin konut kira gelirinden 4.400 TL istisna düşüldükten sonra %15 oranında indirim uygulanır.
- Gerçek gider yöntemini seçenler sahibi bulunduğu konutu kiraya verip, kendisi de kirada oturuyorsa, 2018 yılı içinde ödediği kira tutarını gider olarak indirebilecektir.
- Gerçek gider yöntemini seçenler kiraya verdikleri konut için yapılan borç ödemelerinin sadece faiz kısmını gider olarak yazabilirler.
- Gerçek gider yöntemini seçenler sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkulleri için elde edilmiş tarihinden itibaren 5 yıl boyunca iktisap bedelinin %5'i tutarında gider olarak indirebilirler.
- Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl boyunca saklamak ve istendiğinde ibraz etmek zorundadırlar.
- Konut kirası elde edip beyan vermeyen veya eksik beyan edenler 4.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ancak, mükellefler idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyanname de yer almayan mesken kira gelirlerini, pişmanlık ve ıslah hükümleri dahil olmak üzere kendiliklerinden süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan etmeleri halinde de söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.
- Gerçek gider yönteminin seçilmesi halinde, gayrisafi hasılatın GVK'nın 74. maddesinde yazılı giderler (GVK'nın 21. maddesinde yer alan mesken istisnasına isabet eden tutar hariç) indirilerek safi irat bulunacaktır.

❖ **2018 Yılında Elde Edilen Bazı Mesken Kira Geliri Tutarları İçin 2019 Yılında Ödenecek Gelir Vergisi Tutarları**

Yıllık Gayri Safi İrat Tutarı	Mesken İstisnası	Kalan	Götürü Gider %15	Safi İrat	İndirimler (GVK 89)	Vergiye Tabi Gelir	Hesaplanan Gelir Vergisi	Ödenecek Gelir Vergisi	Damga Vergisi
4.400	4.400	Yok	GVK'nın 21. maddesine göre mesken istisnasının altındaki tutarlar beyan edilmeyecektir.						
4.500	4.400	100	15	85	Yok	85	13	13	72,70
5.000	4.400	600	90	510	Yok	510	77	77	72,70

5.500	4.400	1.100	165	935	Yok	935	140	140	72,70
6.000	4.400	1.600	240	1.360	Yok	1.360	204	204	72,70
6.500	4.400	2.100	315	1.785	Yok	1.785	268	268	72,70
7.000	4.400	2.600	390	2.210	Yok	2.210	332	332	72,70
7.500	4.400	3.100	465	2.635	Yok	2.635	395	395	72,70
8.000	4.400	3.600	540	3.060	Yok	3.060	459	459	72,70
8.500	4.400	4.100	615	3.485	Yok	3.485	523	523	72,70
9.000	4.400	4.600	690	3.910	Yok	3.910	587	587	72,70
9.500	4.400	5.100	765	4.335	Yok	4.335	650	650	72,70
10.000	4.400	5.600	840	4.760	Yok	4.760	714	714	72,70
12.000	4.400	7.600	1.140	6.460	Yok	6.460	969	969	72,70
15.000	4.400	10.600	1.590	9.010	Yok	9.010	1.352	1.352	72,70
18.000	4.400	13.600	2.040	11.560	Yok	11.560	1.734	1.734	72,70
20.000	4.400	15.600	2.340	13.260	Yok	13.260	1.989	1.989	72,70
24.000	4.400	19.600	2.940	16.660	Yok	16.660	2.592	2.592	72,70
30.000	4.400	25.600	3.840	21.760	Yok	21.760	3.612	3.612	72,70
36.000	4.400	31.600	4.740	26.860	Yok	26.860	4.632	4.632	72,70
40.000	4.400	35.600	5.340	30.260	Yok	30.260	5.312	5.312	72,70
50.000	4.400	45.600	6.840	38.760	Yok	38.760	7.345	7.345	72,70
60.000	4.400	55.600	8.340	47.260	Yok	47.260	9.640	9.640	72,70
80.000	4.400	75.600	11.340	64.260	Yok	64.260	14.230	14.230	72,70
100.000	4.400	95.600	14.340	81.260	Yok	81.260	18.921	18.921	72,70

❖ 2018 Yılında Sadece İşyeri Kira Geliri Elde Edenlerin Beyanname Verme Durumu

- 2018 Yılında işyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'yi aşmayanlar beyanname vermeyeceklerdir.
- 2018 Yılı içerisinde tahsil etmiş olduğu tevkifatlı toplam işyeri kira geliri 34.000 TL üzeri olanlar beyanname vermek zorundadırlar.
- İşyeri kirası elde edenler 4.400 TL'lik mesken istisnadan faydalanamazlar.
- Bir işyerine birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu işyerinden elde edilen kira gelirden her bir ortağın hissesine düşen kira gelirinin 34.000 TL tutarı aşması halinde ayrı ayrı beyanname vermek zorundadırlar.
- İşyeri kirası elde edenler götürü veya gerçek gider yöntemini seçebilirler fakat götürü gider yöntemini seçen mükellefler 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine geçemezler.
- Götürü gider yöntemini seçenlerin işyeri kira gelirinden %15 oranında indirim uygulanır.
- Kiraya verilen gayrimenkul elde edilmiş tarihinden itibaren 5 yıl boyunca iktisap bedelinin %5'i tutarında indirim sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkul için geçerli olup, işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller bu indirimden yararlanamayacaktır.
- Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl boyunca saklamak ve istendiğinde ibraz etmek zorundadırlar.
- Gerçek gider yönteminin seçilmesi halinde, gayrisafi hasıllardan GVK'nın 74. maddesinde yazılı giderler (GVK'nın 21. maddesinde yer alan mesken istisnasına isabet eden tutar hariç) indirilerek safi irat bulunacaktır.
- Gelir Vergisi Kanununda toplama yapılmayan hallerle ilişkin hükümlere göre, bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 2018 yılı için 1.800 TL'yi aşan tevkifat ve istisna uygulamasına

konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilecektir. Bu kapsamda, 2018 yılında basit usule tabi mükellefe işyerini kiraya veren kişi, elde ettiği kira geliri tevkifatsız ve istisnaya konu olmadığından 1.800 TL'yi geçiyorsa beyanname verecektir.

❖ **2018 Yılında Elde Edilen Bazı Tevkifata Tabi İşyeri Kira Geliri Tutarları İçin Ödenecek/İade Edilecek Gelir Vergisi Tutarları**

2018 Yılında elde edilen bazı tevkifatlı işyeri kira gelirlerine ilişkin olarak ödenecek veya iade edilecek gelir vergisi tutarları (TL) aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tablodaki tevkifata tabi işyeri kira gelirini elde edenlerin; diğer gelir unsurlarının olmadığı, götürü gider yöntemini seçtiği ve GVK'nın 89. maddesinde yer alan indirimlerin (eğitim ve sağlık harcaması, bağış ve yardımlar, şahıs sigorta primi vb.) olmadığı varsayılmıştır. İşyeri kira gelirlerinden yıl içinde %20 oranında tevkifat yapılmıştır.

Yıllık Gayri Safi İrat Tutarı	Götürü Gider %15	Safi İrat	İndirimler (GVK 89)	Vergiye Tabi Gelir (Matrah)	Hesaplanan Gelir Vergisi	Kesinti Yoluyla Ödenen Vergi (%20)	Ödenecek Gelir Vergisi	İade Edilecek Gelir Vergisi	Damga Vergisi
1-34.000	GVK'nın 86/1-c maddesine göre, tevkifata tabi tutulan 1-34.000 TL arasındaki brüt işyeri kira tutarları beyanname verme sınırının altında kaldığından beyan edilmeyecektir.								
35.000	5.250	29.750	Yok	29.750	5.210	7.000	Yok	1.790	72,70
40.000	6.000	34.000	Yok	34.000	6.060	8.000	Yok	1.940	72,70
50.000	7.500	42.500	Yok	42.500	8.355	10.000	Yok	1.645	72,70
60.000	9.000	51.000	Yok	51.000	10.650	12.000	Yok	1.350	72,70
70.000	10.500	59.500	Yok	59.500	12.945	14.000	Yok	1.055	72,70
80.000	12.000	68.000	Yok	68.000	15.240	16.000	Yok	760	72,70
90.000	13.500	76.500	Yok	76.500	17.535	18.000	Yok	465	72,70
97.640	14.646	82.994	Yok	82.994	19.528	19.528	Yok	Yok	72,70
100.000	15.000	85.000	Yok	85.000	20.230	20.000	230	Yok	72,70
110.000	16.500	93.500	Yok	93.500	23.205	22.000	1.205	Yok	72,70
125.000	18.750	106.250	Yok	106.250	27.668	25.000	2.668	Yok	72,70
130.000	19.500	110.500	Yok	110.500	29.155	26.000	3.155	Yok	72,70
135.000	20.250	114.750	Yok	114.750	30.643	27.000	3.643	Yok	72,70
150.000	22.500	127.500	Yok	127.500	35.105	30.000	5.105	Yok	72,70
200.000	30.000	170.000	Yok	170.000	49.980	40.000	9.980	Yok	72,70
250.000	37.500	212.500	Yok	212.500	64.855	50.000	14.855	Yok	72,70
300.000	45.000	255.000	Yok	255.000	79.730	60.000	19.730	Yok	72,70
500.000	75.000	425.000	Yok	425.000	139.230	100.000	39.230	Yok	72,70

Yıl içinde işyeri kira gelirinden yapılan kesintilerin hesaplanan vergiden mahsubu sonucunda iade edilecek gelir vergisi çıkması durumunda iade talebi, GVK'nın 121. maddesi ve 252 Seri Nolu GVG'T'de yer alan hükümler kapsamında, 22.01.2016 tarihinde yayınlanan 99 No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalara göre "Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi (GEKSİS)" kullanılarak yapılacaktır.

❖ 2018 Yılında Hem Mesken ve İşyeri Kira Gelirinin Birlikte Elde Edilmesi Halinde Beyanname Verme Durumu

- Konut kira gelirinin 4.400 TL istisna düşüldükten sonraki kalan tutar ile işyeri kira gelirlerinin brüt toplamı 2018 yılı için 34.000 TL'yi aşması halinde konut ve işyeri kira geliri için beyanname verilmesi gerekmektedir.
- Konut kira gelirinin 4.400 TL istisna düşüldükten sonraki kalan tutar ile işyeri kira gelirlerinin toplamı 2018 yıl için 34.000 TL'yi aşmaması halinde ise, işyeri kira geliri beyan edilmeyip sadece konut kira geliri beyan edilecektir.
- Eğer konut kira geliri 4.400 TL istisna tutarının altında ise konut kira geliri beyan edilmeyeceğinden toplama dahil edilmeyecektir.
- İşyeri kirası elde edenler götürü veya gerçek gider yöntemini seçebilirler fakat götürü gider yöntemini seçen mükellefler 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine geçemezler.
- Götürü gider yönteminin seçilmesi halinde 4.400 TL konut istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %15 oranında indirim uygulanır.

❖ İşyeri Kira Geliri/Menkul Sermaye İradı/Ücret Gelirinin Birlikte Beyanında Beyanname Verme Sınırı Nedir?

Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; işyeri kira geliri, menkul sermaye iratları ve birden fazla işverenden elde edilen ücretlerin toplamının 34.000 TL'yi aşması halinde beyanname verilmesi gerekmektedir. Buna göre, 2018 yılı için beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'yi aşmayan Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücret, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyecek ve diğer gelirler için beyanname verilse dahi bu gelirler beyannameye dahil edilmeyecektir. Bu hükmün uygulanmasında, öncelikle ücret gelirlerinin kendi içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

❖ Kira Gelirinin Beyanında Emsal Kira Bedeli Uygulaması

Emsal kira bedeli uygulaması, gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde uygulanan bir vergi güvenlik müessesesidir. Emsal kira bedeli esası; kira gelirlerinin kısmen ya da tamamen beyan dışı bırakılmasını önlemeyi hedefleyen bir sistemdir. Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, "emsal kira bedeli" esası uygulanır. Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması veya kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanmaktadır.

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 2: Kişinin 2018 yılında emlak vergisi değeri 300.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakması durumunda, kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplanması ve buna göre bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir. Bu durumda, Emsal Kira Bedeli (300.000 X%5=) 15.000 TL olacak ve bu tutarı beyan edecektir.

Öte yandan, GVK'nın 73. maddesine göre aşağıda belirtilen hallerde emsal kira bedeli esası

uygulanmayacaktır.

- *Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,*
- *Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), füru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Anne ve baba, çocuklar ve kardeşlerden her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz),*
- *Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,*
- *Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.*

❖ **Kira Gelirinden İndirilecek Giderler**

Elde edilen kira gelirinin safi tutarı; *götürü gider yöntemi (hakları kiraya verenler hariç) veya gerçek gider yöntemi* olmak üzere iki farklı şekilde tespit edilebilir. Elde edilen gayrimenkul sermaye iradından dolayı verilecek olan beyannamede, gerçek gider usulünün veya götürü gider usulünün seçilmesi mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Gider yöntemini seçim için mükellefin ayrıca bildirimde bulunması gerekmekte olup, yıllık beyannamede ilgili kutunun işaretlenmesi yeterli bulunmaktadır.

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini (1.1.2017 tarihinden sonra elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere %25 oranı %15'e düşürülmüştür.) götürü olarak indirebilirler. Bu usulü seçen mükellefler hiçbir gider belgesi olmadan %15 götürü gider olarak gelirlerinden düşeceklerdir. Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılacaktır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez. Götürü gideri yöntemini seçen mükellefler 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler. Ancak, gerçek gider yönteminden yararlanan mükellefler istedikleri zaman götürü gider yönteminden faydalanma hakkına sahiptirler.

Gayrisafi hasılatтан (brüt kira tutarından) aşağıda yazılı giderler (GVK'nın 21. maddesinde yer alan mesken istisnasına isabet eden tutar hariç) indirilerek safi irat bulunur.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile 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 hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmaz),
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak 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,
- Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,

- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli,
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenemeye kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gerçek giderlerin uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları, tapu harcı, ipotek masrafları, Bağ-Kur primleri hasıllattan gider olarak indirilemez. Ancak kiraya verenin kusurundan kaynaklanmayan nedenlerle, kiracının tahliyesi için ödenmek zorunda kalınan tazminatlar ile kira akdinin tapuya şerhi veya kira parasının garantisi olarak verilen ipotek harcı kiranın elde edilmesiyle ilgili olması nedeniyle hasıllattan indirilebilirler.

Giderlerin indirimine ilişkin genel kurallar;

- Kısmen kiralanmış gayrimenkullere ait giderlerin kiraya verilen kısmına ait olanı indirilebilecektir.
- Gayrimenkul yılın belli bir ayında kiralanmış ise ancak o süreye ait giderler indirim konusu edilecektir.
- Sahibi buldukları konutu kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut kiralalarının indirimi için, aynı yılda yapılmış olmaları gerekmektedir.
- 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 verilmeyen veya verilenlerle ilgili giderlerin dağıtımında, yüzölçümü esaslı veya vergi değerine göre dağıtım esaslı geçerli olacaktır.
- Mesken istisnasına isabet eden giderler hasıllattan indirim konusu yapılamaz.
- Mal sahibi Bay (X)’in, meskenini Bay (Y)’ye kiralaması ve Bay (Y)’nin de bu meskeni Bay (Z)’ye kiralaması durumunda; Beyanname verilmesi ve gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, Bay (Y), asıl mal sahibi (X)’e ödediği kirayı, (Z)’den aldığı kiradan indirebilecektir.
- Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri 5 yıl süresince saklamaları ve vergi idaresi tarafından istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Gerçek gider yönteminde konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5’inin indirilmesi

Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5’i (İktisap bedelinin %5’i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88’nci maddenin 3’ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz) gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. Gayrimenkulün iktisap bedeli, tapu senesinde belirtilmesi gereken tutar olup, bu tutarın gayrimenkulün gerçek alım satım bedelinin altında olmaması gerekmektedir.

Kiraya verilen gayrimenkul alımında satıcıya ödenen bedel (KDV dâhil) iktisap bedeli olarak kabul edilmektedir. İktisap bedelinin %5’i tutarındaki bu indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacaktır. İktisap bedelinin %5’i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır.

Örnek 3: 2014 yılında 500.000 TL'ye satın alınan bir mesken için %5'lik gider indirimi tutarı olan (500.000X%5=) 25.000 TL, 5 yıl süresince 2014, 2015, 2016, 2017 ve son olarak da 2018 yılına ilişkin olarak beyan edilen hasılat tutarından indirim konusu yapılacaktır. Dolayısıyla, 2018 yılında mesken kira gelirinden 25.000 TL gider olarak indirilebilir.

Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizlerinin hasılatından indirimi;

Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri kira hasılatından indirilebilmektedir. Buna göre, kiraya verilen gayrimenkulün satın alınması için veya daha sonra genişletme ve yeni kıymetler ilavesi gibi durumlar için alınan borçlar için ödenen faizlerin tamamı hasılatından indirilebilir. Bunun temel şartı, kiraya verilen gayrimenkul için alınan borç tutarının tamamının sadece bu gayrimenkul için harcanması gerekmektedir. Örneğin, 2018 yılında mesken olarak kiraya verilen binanın iktisabı için kullanılan konut kredisi için 2018 yılında bankaya ödenen faizlerin tamamının, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, kira geliri için verilecek beyannamede indirim konusu yapılması mümkündür.

Öte yandan, kiraya verilen gayrimenkulün satın alınması için veya daha sonra genişletme ve yeni kıymetler ilavesi gibi durumlar için alınan katılım bankasından kullanılan krediye ait kar payı ödemeleri de aynı diğer bankalara ödenen faiz ödemesi gibi değerlendirilecektir. Buna göre, elde edilen kira gelirinin beyanında gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, kiraya verilen gayrimenkul için katılım bankalarından kullanılan konut kredisine ilişkin geri ödemelerde faiz yerine kâr payı adı altında yapılan ödemelerin elde edilen kira geliri için verilecek Beyannamede indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

❖ Gerçek Gider Yönteminde Mesken İstisnasına İsbet Eden Giderin Düşülmesi

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve mesken kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı gayri safi hasılatından indirilemez. Vergiye tabi hasılat, toplam hasılatından mesken kira geliri istisnası düşülerek bulunacaktır. Vergiye tabi hasılat ve indirilebilecek gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Konut Kira Geliri İstisnası

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

Örnek 4: İstanbul'da ikamet etmekte olan Bay (X), 2018 yılında İstanbul'da bulunan dairesini aylık 2.000 TL'den kiraya vermiş ve 24.000 TL kira geliri tahsil etmiştir. Gerçek gider usulünü seçen ödevli 2018 yılında dairesi ile ilgili olarak 7.000 TL gerçek gider (asansör ve sigorta gideri) yapmıştır.

Gerçek gider yöntemini seçen ödevli, vergiden istisna edilecek 4.400 TL'ye isabet eden giderleri hasılatından gider olarak indiremeyecek ve sadece vergiye tabi hasılatına isabet eden giderleri indirebilecektir. Vergiye tabi hasılatına isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat=Toplam Hasılat–Mesken Kira Geliri İstisnası (24.000-4.400=) 19.600 TL olacak ve İndirilebilecek Gider=(Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat)/Toplam Hasılat (7.000X19.600/24.000=) 5.716 TL olacaktır. Bu durumda, 7.000 TL gerçek giderin mesken istisnasına isabet eden tutarı olan 1.284 TL indirilemeyecek, indirilebilecek gerçek gider tutarı 5.716 TL olacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (2.000X12=)	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (24.000-4.400=)	19.600 TL
İndirilecek Gerçek Gider Tutarı	5.716 TL
Vergiye Tabi Gelir (19.600-5.716=)	13.884 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.082 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.082 TL
Ödenecek Damga Vergisi	72,70 TL

❖ **2018 Yılında İşyeri Kira Geliri Üzerinden Tevkif Suretiyle Ödenen Verginin Beyannamede Fazla Ödenen Verginin Nakden/Mahsuben İadesi**

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.

İşyeri kira gelirinin beyan edilmesi sonrasında, yıl içinde işyeri kira gelirleri üzerinden ödenen tevkifatlar nedeniyle, ödenecek gelir vergisinin çıkmaması durumunda, fazla ödenen verginin mükellefe mahsuben veya nakten iade edilmesi gerekmektedir.

2018 Yılında gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve hakları kiralayan tevkifat yapmak durumunda olan kişi ve kuruluşlar, mal ve hakların kiralanması karşılığı yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapmışlardır. Beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan kesilmiş bulunan vergilerin, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisine mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır. İşyeri kira gelirinin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi ile beyan edilmesi sonrasında, yıl içinde işyeri kira gelirleri üzerinden ödenen %20 oranında yapılan tevkifat nedeniyle, ödenecek gelir vergisinin çıkmaması durumunda, fazla ödenen verginin mükellefe mahsuben veya nakten iade edilmesi gerekmektedir.

2018 Yılında tevkif suretiyle ödenen vergilerden dolayı iade edilecek gelir vergisinin doğması halinde, gerekli başvuru 252 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yer alan hükümler kapsamında, 429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 22.01.2016 tarihli 99 No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalar çerçevesinde yapılacaktır. 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(GEKSiS)" 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.

❖ Kira Gelirinin Hazır Beyan Sistemi ile Beyanı

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan veya bunların birkaçından veyahut tamamından oluşan gelir vergisi mükelleflerinin gelir vergisi beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından kısmen veya tamamen önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulduğu sistemdir.

Gelir İdaresinin internet adresi (<https://intvd.gib.gov.tr/hazirbeyan>) üzerinden giriş yapılacak olan Hazır Beyan Sistemi, beyanname vermek zorunda olan mükelleflerin elde ettikleri gelirlerin türüne göre İdare tarafından, veri ambarında bulunan bilgiler ile diğer kurum ve kuruluşlardan temin edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, beyannamenin kısmen veya tamamen önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulması esasına dayanmaktadır.

Hazır Beyan Sisteminin kapsamına gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan veya bunların birkaçından veyahut tamamından oluşan gelir vergisi mükelleflerinin beyannamelerini verebilmelerine imkan sağlanmıştır.

❖ Beyan Edilen Gelirden İndirim Konusu Yapılacak Harcamalar

Yıllık beyanname ile beyan edilen gelir toplamından indirim konusu yapılacak hususlar Gelir Vergisi Kanununda ve kendi özel kanunlarında belirtilmiştir. Buna göre kira gelirini beyan edenler tarafından indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şöyledir;

- Hayat/şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- Bağış ve yardımlar,
- Sponsorluk harcamaları,
- Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan aynı ve nakdi bağışlar,
- Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- Bireysel katılım yatırımcısı indirimi,
- Diğer Kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar,
 - ✓ 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.

❖ Uygulanacak Vergi Tarifesi

2018 yılında elde edilen beyana tabi gelirlerin Mart/2019'da beyanında uygulanacak gelir vergisi tarifesi ise 302 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiş olan aşağıdaki vergi tarifesidir.

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, (ücret gelirlerinde 120.000 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, (ücret gelirlerinde 120.000 TL'den fazlasının 120.000 TL'si için 29.280 TL), fazlası	% 35
oranında vergilendirilir.	

❖ 2018 Yılında Elde Edilen Kira Gelirinin Mart/2019'da Beyanına İlişkin Örnek Olaylar

2018 yılında elde edilen mesken ve işyeri kira gelirinin Mart/2019 ayında beyanı konusunda tam ve dar mükelleflere ilişkin toplu örneklere aşağıda yer almaktadır. 2018 yılına ilişkin gelirler nedeniyle Mart/2019 ayında Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi vermek zorunda olan mükellefler ayrıca 72,70 TL damga vergisi ödemeleri gerekmektedir.

Örnek 5: Ödevli, 2018 yılında dairesini mesken olarak aylık 350 TL'den kiraya vermesi sonucunda yıllık 4.200 TL kira geliri elde etmiştir. Ödevlinin 2018 yılında elde ettiği mesken kira geliri tutarı 4.400 TL'lik istisna tutarını geçmediğinden beyan edilmeyecektir.

Örnek 6: Ödevli, 2018 yılında kiraya verdiği konutundan yıllık 4.400 TL kira geliri elde etmiştir. Ödevlinin konut kira geliri tutarı 4.400 TL'lik istisna tutarını aşmadığından, yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Örnek 7: Ödevli, 2018 yılında aylık 500 TL olarak kiraya verdiği konutundan yıllık 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Ödevlinin konut kira geliri tutarı 4.400 TL'lik istisna tutarını aştığından yıllık beyanname ile beyan edilecek ve istisna tutarını indirecektir.

Örnek 8: Ankara'da ikamet etmekte olan Bay (A), 2018 yılında Bursa'daki dairesini mesken olarak aylık 1.000 TL'den kiraya vermiş ve toplam 12.000 TL kira geliri tahsil etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

2018 Yılı Gayrisafi İrat Toplamı (1.000X12=)	12.000 TL
2018 Yılı Mesken İstisnası Tutarı	4.400 TL
Kalan (12.000-4.400)	7.600 TL
%15 Götürü Gider (7.600 X%15=)	1.140 TL
Vergiye Tabi Gelir (7.600- 1.140=)	6.460 TL

Hesaplanan Gelir Vergisi (6.460X%15=)	969 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	969 TL
Ödenecek Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 9: İstanbul'da ikamet eden emekli öğretmen Bayan (B), 2018 yılında Mersin'de bulunan konutunu aylık 1.500 TL'den kiraya vermiş ve toplam 18.000 TL mesken kira geliri; İstanbul'da bulunan işyerini ise aylık 2.500 TL'den kiraya vermesi sonucunda toplam 30.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2018 yılında 6.000 TL tevkifat yapılmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (18.000-4.400=) 13.600 TL ile işyeri kira geliri toplamı olan (13.600+30.000=) 43.600 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 yıllık beyannameye dahil edilecektir.

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte beyan edilmesi halinde, 2018 yılı için geçerli olan 4.400 TL'lik istisna konut kira gelirine uygulanacaktır. Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Konut Kira Geliri (1.500X12=)	18.000 TL
Mesken İstisna Tutarı	4.400 TL
Kalan (18.000-4.400=)	13.600 TL
İşyeri Kira Geliri (2.500X12=)	30.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı (13.600+30.000=)	43.600 TL
%15 Götürü Gider (43.600 X%15=)	6.540 TL
Vergiye Tabi Gelir (43.600-6.540=)	37.060 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (37.060X%15-20-27)	6.886 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	6.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	886 TL
Ödenecek Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 10: İstanbul'da ikamet etmekte olan Bay (X), 2018 yılında İstanbul'da bulunan dairesini aylık 2.000

TL'den kiraya vermiş ve 24.000 TL kira geliri tahsil etmiştir. Gerçek gider usulünü seçen ödevli 2018 yılında dairesi ile ilgili olarak 7.000 TL gerçek gider (asansör ve sigorta gideri) yapmıştır.

Gerçek gider yöntemini seçen ödevli, vergiden istisna edilecek 4.400 TL'ye isabet eden giderleri hasıllardan gider olarak indiremeyecek ve sadece vergiye tabi hasıllara isabet eden giderleri indirebilecektir. Vergiye tabi hasıllara isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat=Toplam Hasılat–Mesken Kira Geliri İstisnası (24.000-4.400=) 19.600 TL olacak ve İndirilebilecek Gider=(Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat)/Toplam Hasılat (7.000X19.600/24.000=) 5.716 TL olacaktır. Bu durumda, 7.000 TL gerçek giderin mesken

istisnasına isabet eden tutarı olan 1.284 TL indirilemeyecek, indirilebilecek gerçek gider tutarı 5.716 TL olacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (2.000X12=)	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (24.000-4.400=)	19.600 TL
İndirilecek Gerçek Gider Tutarı	5.716 TL
Vergiye Tabi Gelir (19.600-5.716=)	13.884 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.082 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.082 TL
Ödenecek Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 11: Kişi, 2018 yılında, mesken olarak kiraya verdiği dairesinden 12.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 20.000 TL işyeri kira geliri ve tek işverenden tevkifata tabi 100.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

GVK'nın 86/1-b maddesine göre tek işverenden tevkifata tabi ücret geliri olan 100.000 TL beyan edilmeyecektir. Ödevlinin mesken kira geliri 4.400 TL'lik istisna tutarını aştığı için beyan edilecektir. Tevkifatlı işyeri kira geliri olan 20.000 TL ile istisna sonrası mesken kira geliri olan (12.000-4.400=) 7.600 TL toplamı 27.600 TL, 2018 yılı beyanname verme sınırı olan 34.000 TL'yi geçmediğinden, tevkifata tabi işyeri kira geliri de beyan edilmeyecektir. Elde edilen gelir toplamının (12.000 + 20.000 + 100.000 =) 132.000 TL, 2018 yılı bakımından GVK'nın 103. maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aşması nedeniyle, 12.000 TL'lik mesken kira gelirine mesken istisnası uygulanmayacaktır.

Örnek 12: Kişi, 2018 yılında mesken olarak kiraya verdiği dairesinden 5.000 TL kira geliri ile birlikte tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 50.000 TL işyeri kira geliri ve 50.000 TL mevduat faizi elde etmiştir.

Buna göre, GVK'nın geçici 67. maddesine göre menkul sermaye iradı kapsamında olan 50.000 TL tevkifata tabi mevduat faizi geliri tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir. Ödevlinin tevkifata tabi 50.000 TL işyeri ve istisnayı aşan 5.000 TL mesken kira geliri toplamı olan 55.000 TL beyan sınırını aştığı için beyan edilecektir. Kişinin 2018 yılı içerisinde elde ettiği 5.000 TL'lik mesken kira geliri istisna haddinin üzerinde olması nedeniyle beyan edilecektir. Ancak, istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağına tespitinde bu tutar da hesaplama katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 120.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla, 2018 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı (50.000 + 50.000 + 5.000 =) 105.000 TL, 2018 yılı için GVK'nın 103. maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aşmadığından, kira geliri için 4.400 TL mesken istisnası uygulanacaktır.

Örnek 13: Kişi, 2018 yılında İstanbul Kadıköy'de bulunan boğaz manzaralı dairesinden yıllık 132.000 TL kira geliri elde etmiştir. Ödevli mesken kira gelirini yıllık beyanname ile beyan edecektir. Ödevlinin elde ettiği mesken kira geliri 2018 yılı için GVK'nın 103. maddesinde yazılı

tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (120.000 TL) aştığından elde edilen kira geliri için mesken istisnası uygulanmayacaktır.

Örnek 14: Kişi, 2018 yılında işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden 26.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 5.200 TL tevkifat yapılmıştır. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef götürü gider yöntemini seçmiştir. Tevkifata tabi tutulan işyeri kirasının toplamı 2018 yılı beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aşmadığından, elde edilen kira geliri beyan edilmeyecektir. Yıl içerisinde kira gelirinden tevkif edilmiş olan 5.200 TL nihai vergi olarak kalacaktır.

Örnek 15: Ankara'da ikamet eden kişi, 2018 yılında İstanbul'da bulunan dairesinde toplam 40.000 TL mesken kira geliri, Ankara'daki işyerinden ise toplam brüt 30.000 TL kira geliri elde etmiştir. İşyeri kira gelirinden yıl içinde 6.000 TL tevkifat yapılmıştır. Başka bir geliri olmayan kişi götürü gider yöntemini seçmiştir.

Ödevli, 2018 yılında küçük çocuğu için aylık 250 TL şahıs sigorta primi, çalışmayan eşi için ise aylık 400 TL bireysel emeklilik katkı payı ödemiştir. Özel bir okula küçük çocuğu için 20.000 TL eğitim gideri, eşinin ameliyatı için özel bir sağlık kurumuna ise 4.000 TL ödemiş ve faturasını almıştır. Ayrıca, Türkiye Yeşilay Cemiyetine de 2.000 TL makbuz karşılığında bağış yapmıştır. GVK'nın 89. maddesine göre beyan edilen gelir tutarından indirim konusu yapılacak tutarlar ile ödenecek gelir vergisi hesaplaması şöyle olacaktır.

Öncelikle ödevlinin istisna tutarını aşan mesken kira geliri mutlaka beyan edilecektir. Mesken ve işyeri kira geliri toplamı olan (40.000+30.000=) 70.000 TL, 2018 yılı beyan sınırı olan 34.000 TL'yi geçtiği için işyeri kira gelirini de beyan edecektir. Kira geliri toplamı, GVK'nın 21. maddesine göre 2018 yılı için 120.000 TL'yi geçmediğinden mesken istisnası uygulanacaktır.

Mesken kira geliri	40.000 TL
Mesken istisnası	4.400 TL
Kalan tutar (40.000-4.400=)	35.600 TL
İşyeri kira geliri (tevkifatlı)	30.000 TL
Gayrisafi irat toplamı (35.600 + 30.000=)	65.600 TL
%15 Götürü gider (65.600 X %15=)	9.840 TL
Beyan edilen gelir toplamı (65.600-9.840=)	55.760 TL
Küçük çocuk için şahıs sigorta prim ödemesi (250X12 ay)	3.000 TL
Beyan edilen gelirin %10'u (55.760X%10=)	5.576 TL
2018 yılı asgari ücretin yıllık brüt tutarı (yıllık üst limit)	24.354 TL
Beyan edilen gelirin %15'i (55.760X%15=)	8.364 TL
İndirim konusu yapılacak şahıs sigorta prim tutarı	3.000 TL
Eğitim ve sağlık harcaması toplamı (20.000+4.000=)	24.000 TL
İndirim konusu yapılacak eğitim ve sağlık harcaması tutarı (55.760X%10=)	5.576 TL
Türkiye Yeşilay Cemiyetine yapılan bağış tutarı (tamamı indirilir)	2.000 TL
İndirimler toplamı (3.000+5.576+2.000=)	10.576 TL
Vergiye tabi gelir (55.760-10.576=)	45.184 TL
Hesaplanan gelir vergisi (GVK'nın 103. mad. göre %15-20-27)	9.079 TL
Mahsup edilecek kesinti yoluyla ödenen vergiler	6.000 TL

Ödenecek gelir vergisi (7.984,95-6.000=)	3.079 TL
Ödenecek damga vergisi	72,70 TL

Örnekteki bilgiler kapsamında, GVK'nın 89. maddesine göre beyan edilen gelir tutarından indirilebilecek hususlar şöyle tespit edilecektir;

-Ödevli, eşi için ödediği yıllık 4.800 TL bireysel emeklilik katkı payını beyan edilen gelirden indiremeyecektir. Çünkü, yapılan düzenlemeye göre 1.1.2013 tarihinden itibaren ödenen bireysel emeklilik katkı payları ücret matrahından ve yıllık beyannameden indirim konusu yapılamayacaktır.

-Ödevli tarafından küçük çocuğu adına şahıs sigorta şirketine ödenen yıllık 3.000 TL'lik şahıs sigorta prim tutarı, beyan edilen gelirin %15'i olan (55.760X%15=) 8.364 TL'yi aşmadığından tamamı indirim konusu yapılacaktır. Ayrıca, şahıs sigorta prim tutarları 2018 yılında yıllık üst sınır olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı olan 24.354 TL'yi de aşmamaktadır.

-Beyan edilen gelirden indirilecek eğitim ve sağlık harcaması tutarı beyan edilen gelirin %10'unu aşamayacağından, 24.000 TL eğitim ve sağlık harcamasının sadece (55.760X%10=) 5.576 TL'si yıllık beyannameden indirilebilecektir.

-Türkiye Yeşilay Cemiyetine yapılan toplam 2.000 TL tutarındaki makbuz karşılığı yapılan bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

-Dolayısıyla, yıllık beyannamede beyan edilecek gelir tutarından toplamda (3.000+5.576+2.000=) 10.576 TL indirim konusu yapılacak ve vergiye tabi gelir (55.760-10.576=) 45.184 TL olacaktır.

-Vergiye tabi matrah üzerinden hesaplanan gelir vergisi (45.184X%15-20-27=) 9.079 TL olacak ve yıl içinde işyeri kira gelirinden yapılan tevkifat tutarı olan 6.000 TL'de bu tutardan mahsup edildiğinde ödenecek gelir vergisi 3.079 TL olacaktır.

Örnek 16: Almanya'da çalışan ve orada ikamet eden Türk vatandaşı Bay (A), Marmaris'te bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2018 yılında 10.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili olarak 2018 yılında 1.000 Dolar harcama yapmıştır. Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 4,5 TL kabul edilmiştir.

Ödevli dar mükellef kapsamında olup Türkiye'de elde ettiği tevkifata tabi olmayan mesken kira geliri 2018 yılı mesken istisna tutarını aştığı için yıllık beyanname ile beyan edilecektir.

Toplam Hasılat = 10.000 \$ X 4,5 TL= 45.000 TL

Toplam Gider = 1.000 \$ X 4,5 TL= 4.500 TL

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatla isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Mesken İstisnası

Vergiye Tabi Hasılat = 45.000-4.400=40.600 TL

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

İndirilebilecek Gider = $\frac{4.500 \times 40.600}{45.000} = 4.060$ TL

Mükellefin kira gelirine ilişkin olarak vereceği yıllık beyanname gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	45.000 TL
Mesken istisnası tutarı	4.400 TL
Kalan tutar (35.000-4.400=)	40.600 TL
İndirilebilecek gerçek gider tutarı	4.060 TL
Vergiye Tabi Gelir (40.600-4.060=)	36.540 TL

Örnek 17: Ödevli, 2018 yılında tevkifata tabi tutulmuş olarak 2 ayrı işverenden toplam brüt 45.000 TL ücret geliri ve 30.000 TL tevkifatlı işyeri kira geliri elde etmiştir.

1. İşverenden alınan ücret	80.000 TL
2. İşverenden alınan ücret	20.000 TL
İşyeri kira geliri (Brüt)	30.000 TL
Beyan edilecek gelir	Yok

Örnekte, mükellef ücret gelirini öncelikle değerlendirecek ve 1. işveren olarak 80.000 TL ücret elde ettiği işvereni seçecek, birden sonraki işverenden aldığı ücret geliri olan 20.000 TL'de 2018 yılı beyan sınırı olan 34.000 TL'yi aşmadığından ücret gelirlerini beyan etmeyecektir. Tevkifatlı işyeri kira geliri olan 30.000 TL ise 2018 yılı için geçerli olan 34.000 TL'lik beyanname verme sınırını aşmadığından beyan edilmeyecektir. Ücret ve işyeri kira gelirinden yıl içinde yapılan tevkifat tutarları nihai vergi olacaktır.

Örnek 18: Serbest meslek faaliyetinde bulunan ödevli, 2018 yılında elde ettiği serbest meslek kazancı yanında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş iki işverenden ücret geliri ile tevkifatlı işyeri kira geliri elde etmiştir.

Serbest meslek kazancı	150.000 TL
1. İşverenden alınan ücret	40.000 TL
2. İşverenden alınan ücret	25.000 TL
İşyeri kira geliri (Brüt)	20.000 TL
Beyan edilecek gelir	170.000 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 25.000 TL ücret geliri ise 2018 yılı için 34.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından ücret gelirleri beyannameye dahil edilmeyecektir. Serbest meslek kazancı ve tevkifatlı işyeri kira geliri tutarının toplamı olan (150.000+20.000=) 170.000 TL, 2018 yılı için 34.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, serbest meslek kazancı ile beraber işyeri kira gelirini de beyan edecektir.

Örnek 19: Ödevli, 2018 yılında iki işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret gelirleri ve işyeri kira geliri ile tevkifatsız mesken kira geliri elde etmiştir.

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 istisnası	Yararlanamaz
%15 Götürü gider indirimi (44.000X%15)	6.600 TL
Safi irat tutarı (44.000-6.600=)	37.400 TL

Ödevlinin 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, ödevli mesken istisnasından yararlanamayacaktır.

Örnek 20: 2018 yılında sahibi bulunduğu işyerini basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralayan ve yıllık 1.500 TL işyeri kira geliri elde eden kişinin tevkifat ve istisna uygulanmayan işyeri kira geliri 2018 yılı için 1.800 TL'yi aşmaması nedeniyle beyan edilmeyecektir. Ancak, 2018 yılında basit usule tabi mükelleften elde edilen kira geliri tutarı yıllık 1.800 TL'yi aşması durumunda, tevkifatsız işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

Örnek 21: Ödevli, 2018 yılında 800 TL alacak faizi ve işyerini kiraya verdiği basit usule tabi mükelleften 1.000 TL tevkifatsız kira geliri elde etmiştir.

Tevkifatsız işyeri kira geliri	1.000 TL
Alacak faizi	800 TL
Toplam gelir tutarı	1.800 TL
Beyan edilecek gelir tutarı	Yok

Örnekte tevkifat ve istisna uygulanmayan 1.000 TL'lik işyeri kira geliri ile 800 TL alacak faizi toplamı olan 1.800 TL, 2018 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.800 TL'yi aşmadığından yıllık beyanname verilmeyecektir.

Örnek 22: Ödevli, 2018 yılında basit usule tabi bir mükelleften tevkifatsız 1.600 TL işyeri kira geliri ve 50.000 TL'de bir şirketten tevkifatlı kar payı elde etmiştir.

Tevkifatsız işyeri kira geliri	1.600 TL
Kar payı (tevkifatlı)	50.000 TL
İstisna sonrası kar payı (50.000/2=)	25.000 TL

Beyan edilecek gelir tutarı	Yok
-----------------------------	-----

Ödevlinin bu iki geliri de GVK'nın 86/c ve 86/d fıkrası gereğince ayrı ayrı değerlendirecektir. GVK'nın 22/3. maddesine göre, tevkifatlı kar payına %50 istisna uygulandıktan sonra kalan 25.000 TL'lik tevkifatlı kar payı geliri, GVK'nın 86/c fıkrasına göre 2018 yılı için 34.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığı için beyan edilmeyecektir. Tevkifat ve istisna uygulanmayan işyeri kira geliri olan 1.600 TL ise, GVK'nın 86/d fıkrasına göre 2018 yılı 1.800 TL'lik beyanname verme sınırını aşmadığı için beyan edilmeyecektir.

Örnek 23: Fransa'da çalışan Türk vatandaşı dar mükellef kişi 2018 yılında Ankara'da bulunan işyerini bir şirkete kiralamış ve tevkifata tabi olarak 80.000 TL kira geliri elde etmiştir. Dar mükellef, yıl içinde 16.000 TL tevkifat yapılan işyeri kira geliri için GVK'nın 86/2. maddesine göre yıllık beyanname vermeyecek ve yıl içinde ödenen vergi nihai vergi olacaktır.

Örnek 24: Türkiye'de faaliyette bulunan dar mükellef ödevlinin 2018 yılında elde ettiği aşağıdaki gelirlere göre beyan edilecek gelir tutarı şöyle hesaplanacaktır. Ödevli mesken kira geliri için götürü gider yöntemini tercih etmiştir.

Serbest meslek kazancı (tevkifatlı)	50.000 TL
Mesken kira geliri (tevkifatsız)	15.000 TL
İşyeri kira geliri (tevkifatlı)	30.000 TL
Beyan edilecek gelir tutarı (mesken kira geliri)	15.000 TL
Mesken istisna tutarı	4.400 TL
Kalan (15.000-4.400=)	10.600 TL
%15 Götürü gider indirimi (10.600X%15=)	1.590 TL
Vergiye tabi gelir tutarı (10.600-1.590=)	9.010 TL
Hesaplanan gelir vergisi (9.010X%15=)	1.351,5 TL
Ödenecek gelir vergisi	1.351,5 TL
Ödenecek damga vergisi	72,70 TL

Ödevli 2018 yılında tevkifatlı serbest meslek kazancı ile işyeri kira geliri için GVK'nın 86/2. maddesi gereğince yıllık beyanname vermeyecektir. Diğer gelirleri için beyanname vermesi halinde de bu gelirlerini beyannameye dahil etmeyecektir. Tevkifatsız mesken kira geliri ise 2018 yılı mesken istisna tutarı olan 4.400 TL'yi aştığı için beyan edilecektir. Ödevli serbest meslek kazancından dolayı yıllık beyanname vermek zorunda olmadığından, mesken istisnasından yararlanabilecektir. Ayrıca, tevkifatlı serbest meslek kazancı ve işyeri kira geliri beyan edilmediğinden, bu gelirlere yıl içinde kesilen vergiler, mesken kira geliri üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilmeyecektir.

Örnek 25: Almanya'da ikamet eden kişi, Ankara'da bulunan gayrimenkulünü mesken olarak kiraya vermiş ve 2018 yılına ait 15.000 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 5 TL kabul edilmiştir. Mükellefin 2018 yılında elde ettiği kira gelirinin Mart/2019'da beyanında gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 € X 5 TL)	75.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (75.000 – 4.400)	70.600 TL
Götürü Gider (70.600 X %15)	10.590 TL
Vergiye Tabi Gelir (70.600 -10.590=)	60.010 TL

Örnek 26: İngiltere’de ikamet eden kişi, Antalya’da bulunan gayrimenkulünü mesken olarak kiraya vermesi sonucu 2018 yılına ait 10.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 2.000 Dolar’dır. Dar mükellef ödevli tevkifata tabi olmayan mesken kira geliri için yıllık beyanname verecek ve mesken istisnasından yararlanacaktır. Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru (4,6 TL) kabul edilmiştir.

Toplam Hasılat	10.000 \$ X 4,6 TL	46.000 TL
Toplam Gider	2.000 \$ X 4,6 TL	9.200 TL

Gerçek gider usulünü seçen mükellef, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatından gider olarak indiremeyecek, sadece vergiye tabi hasılatı isabet eden gideri indirebilecektir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatı isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

İndirilebilecek Gider = Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat / Toplam Hasılat
Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası = 46.000 - 4.400 = 41.600 TL
Vergiye Tabi Hasılatı İstisna Edilen Gider = (9.200 X 41.600 / 46.000) = 8.320 TL

Gayrisafi İrat Toplamı (10.000 X 4,6=)	46.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (46.000 -4.400=)	41.600 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	8.320 TL
Vergiye Tabi Gelir (41.600-8.320=)	33.280 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.916 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 27: Fransa’da ikamet eden kişi, Bodrum’da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2018 yılına ait 15.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 13.500 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 4,5 TL kabul edilmiştir. İşyeri kira geliri (brüt) = (15.000 € X 5 TL) = 75.000 TL’dir. GVK’nın 86/2. maddesi gereğince, tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan işyeri kira gelirleri için tutarı ne olursa olsun yıllık beyanname verilmeyecektir.

Örnek 28: Belçika’da ikamet eden kişi, 2018 yılına ait Antalya’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 8.000 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden ise 10.000

Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 10.800 TL tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 4,5 TL kabul edilmiştir.

İşyeri kira geliri (brüt) = (10.000 € X 5 TL=) 50.000 TL

Mesken kira geliri = (8.000 € X 5=) 40.000 TL

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef götürü gider yöntemini seçmiştir. GVK'nın 86/2. maddesi gereğince 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 (8.000 € X 5=)	40.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	4.400 TL
Kalan (40.000 – 4.400)	35.600 TL
Götürü Gider (35.600 X %15)	5.340 TL
Vergiye Tabi Gelir (35.600- 5.340)	30.260 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.312 TL
Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 29: Hollanda'da ikamet eden kişi, Antalya'da bulunan işyerini 2018 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve yıllık toplam 7.000 TL işyeri kira geliri elde etmiştir. Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisine tabi olmayan işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir. Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

İşyeri Kira Geliri	7.000 TL
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
Damga Vergisi	72,70 TL

Örnek 30: Bay (A) 2018 yılında 12.000 TL kira geliri elde ettiği dairesini 2014 yılında 200.000 TL bedelle satın almış ve dairenin %75'lik tutarı olan 150.000 TL'si için kredi kullanmıştır. Kredi için bir yılda ödediği tutar 24.000 TL olup, bu tutarın 14.000 TL'si BSMV, faiz ve geri kalanı da anaparadır. Mükellef gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Ödevli, daire için 2018 yılında 230 TL sigorta ile 270 TL emlak vergisi ödemesi yapmıştır. Mükellef çalıştığı kurumun kendisine tahsis ettiği lojman için bir yılda 3.000 TL ödemiştir.

Örnekle İlgili Açıklama:

-2018 yılında elde edilen 12.000 TL konut kira geliri 4.400 TL'lik istisna sınırını geçtiğinden elde edilen kira gelirini beyan edecektir.

-Mükellefin gerçek gider yöntemini seçtiğinden, istisnaya isabet eden gider hariç indirebileceği giderler şöyle hesaplanacaktır.

- Gelir Vergisi Kanununun 74/3. maddesi hükmü gereği kiraya verilen gayrimenkul için ödenen 230 TL'lik sigorta bedeli gider olarak indirilebilecektir.
- Anılan Kanunun 74/4. maddesi hükmü gereği konut olarak kiraya verilen dairenin 200.000 TL'lik iktisap bedelinin %5'lik kısmı olan 10.000 TL 5 yıl boyunca gider olarak dikkate alınabilecektir. Ancak bu giderin hasılatı aşması durumunda aşan kısmın gider fazlalığı olarak değerlendirilmesi, dolayısıyla sonraki yıllara zarar olarak devri mümkün değildir.
- Aynı hüküm gereği konutun alımı için kullanılan kredi faizi de gider olarak dikkate alınabilecektir. Anaparanın gider olarak dikkate alınması mümkün değildir.
- GVK'nın 74. maddesinin (5) numaralı bendi gereği ödenen BSMV ile Emlak Vergisi de gider olarak dikkate alınabilecektir.
- GVK'nın 74. maddesinin (6) numaralı bendi gereği, gayrimenkulün iktisap bedelinin %2'si amortisman gideri olarak indirilebilecektir.
- GVK'nın 74. maddesinin (10) numaralı bendi gereği kişinin ödediği lojman kirası da gider olarak dikkate alınabilecek ancak gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

İndirilebilecek Giderin Hesaplanması;

Gider fazlası olarak değerlendirilebilecek		Gider fazlası olarak değerlendirilemeyecek	
Sigorta Gideri	230 TL	Gayrimenkulün İktisap bedelinin	
Kredi Faizi + BSMV	14.000 TL	% 5'i	10.000 TL
Emlak Vergisi	270 TL	Lojman kirası	3.000 TL
Amortisman %2 (200.000X%2=)	4.000 TL		
Toplam	18.500 TL	Toplam	13.000 TL
İstisnaya İsalet Etmeyen Gider*	11.717 TL	İstisnaya İsalet Etmeyen Gider*	8.233 TL

Vergiye tabi hasılat= (12.000-4.400=) 7.600 TL

* İstisnaya İsalet Etmeyen Gider=Vergiye Tabi Hasılat X Toplam Gider/Toplam Hasılat

İstisnaya İsalet Etmeyen Gider=7.600X18.500/12.000=11.717 TL

İstisnaya İsalet Etmeyen Gider=7.600X13.000/12.000=8.233 TL

Mükellefin istisna sonrası geliri 7.600 TL olup, zarar olarak devredebilecek gider toplamı olan 11.717 TL'nin altında kalmaktadır.

Gayrisafi İrat Toplamı	12.000 TL
Vergiden İstisna Tutarı	4.400 TL
Kalan (12.000-4.400=)	7.600 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı (Gider Fazlası Sayılacak Gider)	11.717 TL
Devredilebilecek Zarar (11.717-7.600=)	4.117 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı (Gider Fazlası Sayılamayacak Gider)	8.233 TL
Toplam Zarar	12.350 TL

Mükellefin 2018 yılı zararı 12.350 TL olmakla birlikte bunun sadece 4.117 TL'si diğer gelir unsurlarının tespitinde indirim olarak dikkate alınabilecek ya da sonraki yıllara zarar olarak devredebilecektir. Buna göre;

İstisna sonrası gayrisafi irat	7.600 TL
Gider fazlası sayılan gider tutarı	11.717 TL
Kalan irat	Yok

Devredilebilecek zarar	4.117 TL
Gider fazlası olarak değerlendirilemeyecek tutar	8.233 TL

❖ Tahakkuk Eden Gelir Vergisinin Ödenmesi

2018 Yılına ilişkin olarak Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi üzerinden yasal indirimler yapıldıktan sonra beyan edilen gelir tutarından artan oranlı vergi tarifesi uygulanmak suretiyle hesaplanan ve tahakkuk eden gelir vergisinin Mart ve Temmuz/2019 aylarında olmak üzere iki eşit taksitte;

- ✓ Gelir İdaresi Başkanlığına ait www.gib.gov.tr İnternet sitesi (İnteraktif Vergi Dairesi ve GİB Mobil uygulaması) üzerinden;
 - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
 - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleriyle,
- ✓ Anlaşmalı bankaların; şubelerinden, alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- ✓ PTT işyerlerinden,
- ✓ Tüm vergi dairelerinden, ödenebilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, gelir vergisi birinci taksit ödeme süresi içinde, Damga Vergisi Kanununa göre 2018 yılı için verilecek Gelir Vergisi Beyannamesi için 72,70 TL damga vergisinin de ödenmesi gerekmektedir.

Tam ve dar mükelleflerin kira gelirinin vergilendirilmesi konusunda ayrıntılı bilgi edinmek isteyenlerin, Gelir İdaresinin internet sayfasında (www.gib.gov.tr) yer alan Rehber ve Broşürler ile Hazır Beyan Sistemi bölümüne bakmasında fayda vardır.