

SİRKÜLER
Sayı: 2012/46

İstanbul, 28.02.2012
Ref: 4/46

Konu:

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA DAR MÜKELLEFLER (TÜRKİYE'DE YERLEŞMİŞ OLMAYAN YABANCI ÜLKE VATANDAŞLARI İLE YURTDIŞINDA YERLEŞİK TÜRK VATANDAŞLARI) İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ YAYINLANMIŞTIR

Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yayınlanan dar mükellefler için kira rehberinde, kira gelirin konu mal ve haklar, kira gelirinde istisna uygulaması, kira gelirin tespitinde indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, beyannamenin verilme zamanı ve yeri, 2011 yılı gelirlerine uygulanacak vergi tarifesi, verginin ödenmesi ve çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları yönünden gayrimenkul kira gelirleri konularında bilgiler yer almaktadır.

Rehberde ayrıca, kira gelirin beyanına ilişkin örneklere ve beyannamenin doldurulmasında dikkat edilecek hususlara yer verilmiştir.

Saygılarımızla,

DENGE DENETİM YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

EK:

Dar Mükellefler (Türkiye'de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Ülke Vatandaşları ile Yurtdışında Yerleşik Türk Vatandaşları) İçin Kira Geliri Rehberi

(* Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Ortak

eyetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars/Denge Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür

gogredik@mazarsdenge.com.tr

DAR MÜKELLEFLER

(Türkiye'de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Ülke Vatandaşları
ile Yurtdışında Yerleşik Türk Vatandaşları)

İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ



2012

www.gib.gov.tr

ÜCRETSİZDİR



DAR MÜKELLEFLER

(Türkiye'de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Ülke Vatandaşları
ile Yurtdışında Yerleşik Türk Vatandaşları)

İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ

2012

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: 145

Şubat 2012

MÜKELLEF HAKLARI BİLDİRGESİ

Bu bildirge, 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

Toplumsal refahın artırılmasına destek sağlamak üzere yeterli geliri adalet, tarafsızlık, verimlilik ilkeleri çerçevesinde toplamak, vergi sisteminin basitleştirilmesi ve uyumun artırılmasına katkıda bulunmak ve mükellefe kaliteli hizmet sunmaktır.

VİZYONUMUZ

Her türlü ekonomik yapı ve aktiviteyi geliştiren, kavrayan; güvenilir, etkin, şeffaf, küresel boyutta öncü ve örnek bir idare olmaktır.

TEMEL DEĞERLERİMİZ

Güvenilirlik

Adalet

Tarafsızlık

Etkinlik (Hız, esneklik ve verimlilik)

Saydamlık

Sorumluluk Bilinci

Çözüm Odaklılık

Yetkinlik

Sürekli Gelişim

Katılımcılık

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	1
1. KİRA GELİRİ.....	1
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	1
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ.....	2
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	3
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi.....	3
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi	3
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	4
5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	5
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	6
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	6
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler.....	6
7. ZARAR DOĞMASI HALİ.....	8
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ.....	8
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI.....	9
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....	10
10.1. Şahıs Sigorta Şirketlerine Ödenen Primler ile Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları	10
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları	11
10.3. Bağış ve Yardımlar	11
10.4. Sponsorluk Harcamaları.....	12
10.5. Doğal Afetler İle İlgili Ayni ve Nakdi Bağışlar.....	13
10.6. Türkiye Kızılay Derneğine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar	13

10.7. İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına Yapılan Bağış, Yardım ve Sponsorluk Harcamaları	13
10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	13
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ	14
12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ.....	15
13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ	16
14. 2011 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....	17
15. VERGİNİN ÖDENMESİ	17
16. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ	18
17. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....	19
18. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	22
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	23

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, 2011 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya veren dar mükelleflere; kira gelirine 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 gelirinin hangi hallerde beyan edileceğine ve beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin örnekli açıklamalar da 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 gelirine 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 gelirine 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 bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
- Telif hakları,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri 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; 2008, 2009 ve 2010 yılları kira gelirleri topluca 2011 yılında tahsil edilirse, 2011 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; 2011, 2012 ve 2013 yılları kira gelirleri topluca 2011 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: Nuray SAYIN, 2011 yılında emlak vergisi değeri 150.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

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

Emsal Kira Bedeli: $150.000 \times \% 5 = 7.500$ 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 hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz),
- 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 diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmesi halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine 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 gelirinine uygulanır. İşyeri kira gelirinine istisna uygulanmaz.

Kira gelirinin yanı sıra ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 2.800 TL istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2.800 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 (hakları kiraya verenler hariç), kira gelirlerinden istisna tutarını düştüktan sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.

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 hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2007 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 şerefiyelerle 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,
Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları dahil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde ettikleri 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 dar mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri 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 yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi hasıllardan indirilemeyecektir.

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

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

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

Örnek: Suna TEKİN, sahibi olduğu konutu 2011 yılında kiraya vermiş olup, 11.700 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan ödevli, gayrimenkulü ile ilgili olarak 3.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Ödevlinin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 3.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = 11.700 - 2.800 = 8.900 \text{ TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gider} = (3.000 \times 8.900) / 11.700 = 2.282 \text{ TL}$$

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 olan basit usulde vergiye tabi ise, kira ödemelerinden vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

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

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

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 (2011 yılı için 2.800 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralananmasından elde edilen gelirlerden tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2011 yılı için 1.170 TL) aşanlar yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), beyanname vermede esas olan 1.170 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 Kanununun 89 uncu maddesi ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden 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 hususlar şunlardır:

- 1- Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları,
- 2- Eğitim ve sağlık harcamaları,
- 3- Bağış ve yardımlar,
- 4- Sponsorluk harcamaları,
- 5- Doğal afetler ile ilgili ayni ve nakdi bağışlar,
- 6- Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7- İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına yapılan bağış, yardım ve sponsorluk harcamaları,
- 8- Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Şahıs Sigorta Şirketlerine Ödenen Primler İle Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları

Yıllık beyanname veren mükellefler, vergi matrahlarının tespitinde bireysel emeklilik sistemine ödedikleri kendisine, eşine ve küçük çocuklarına ait katkı payının beyan edilen gelirin % 10'una kadar olan kısmını gelir

vergisi matrahlarının tespitinde indirim konusu yapabileceklerdir. Bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin ise beyan edilen gelirin %5'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılacaktır. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler için yıllık gelir vergisi beyannamesinin safi irat satırında yer alan tutar esas alınacaktır.

Bireysel emeklilik sistemi ile diğer şahıs sigortaları için ödenen katkı payı ve primlerin birlikte olması halinde matrahtan indirim konusu yapılabilecek tutar beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olacaktır. Bu durumda şahıs sigorta primleri için %5 oranındaki sınır ayrıca aranacaktır. Diğer taraftan, indirim konusu yapılacak prim, aidat ve katkı paylarının toplamı, asgari ücretin yıllık brüt tutarını aşamaz (2011 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **9.801 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.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları toplamından önceki tutar 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 için % 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 100 yatak kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu (kalkınmada öncelikli yörelerde 50 yatak) ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Okul, sağlık tesisi ve öğrenci yurdu 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.

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 Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için tamamı,
- 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 Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar

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

10.7. İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansına Yapılan Bağış, Yardım ve Sponsorluk Harcamaları

5706 sayılı İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Hakkında Kanun uyarınca kurulan Ajansa yapılan her türlü ayni ve nakdi bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

a) Umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara ilişkin 7269 sayılı Kanuna göre oluşturulan fona yapılan nakdi bağışların tümü ile milli yardım komiteleri veya mahalli yardım komitelerine makbuz karşılığı yapılan ayni/nakdi bağışlar,

b) Yüksek Öğretim Kanununa göre üniversitelere ve Yüksek Teknoloji Enstitüsüne makbuz karşılığı yapılan ayni ve nakdi bağışlar ile vakıf üniversitelerine yapılan bağış ve yardımlar,

c) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,

d) Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna göre yapılan nakdi bağışlar,

e) Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa göre yapılan ayni ve nakdi bağışlar,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışlar,

g) Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışlar,

h) Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre yapılan aynı/nakdi bağışlar,

i) İlköğretim ve Eğitim Kanununun 76 ncı maddesine göre ilköğretim kurumlarına yapılan nakdi bağışların, 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 2011 – 31 Aralık 2011** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2012 yılının MART ayının 1 inci gününden 25 inci günü akşamına kadar** 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 olarak 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 mensubu aracılığıyla da elektronik ortamda gönderebileceklerdir.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, 1001B nolu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesini dolduracaklardır.

Gayrimenkul sermaye iradının yanında beyana tabi diğer gelirlerin de olması halinde, elde edilen kira geliri, bütün gelirlerin beyanı için kullanılan 1001A nolu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesine dahil edilecektir.

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 olanlar faydalanabilirler. Kira geliri dışında ticari, zirai veya serbest meslek kazancı ile menkul sermaye iradı gibi gelir unsurlarından kazanç ve irat elde eden mükellefler, bu Sistemden beyanname veremezler.

Sistem sadece 2011 ve takip eden yıllarda elde edilen kira geliri beyannameleri için hazırlanmıştır. Sisteme;

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

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilecektir. 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 gerçekleştirilecektir. 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 beyanname düzenleme programı kullanılarak 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, 2011 yılı için 2.800 TL'lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan konut kirası gelirlerini, kendiliklerinden, süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.
- 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 ziyası cezası kesilmeyecektir. **Bu mükellefler hakkında pişmanlık zammı uygulanacak ve birinci derece bir kat usulsüzlük cezası kesilecektir.**
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinin 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 ziyası cezası** hesaplanır. **Vergi ziyası cezası iki kat olarak kesilen usulsüzlük cezası ile kıyaslanıp miktar itibarıyla en ağır 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. 2011 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2011 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

9.400 TL'ye kadar	% 15
23.000 TL'nin 9.400 TL'si için 1.410 TL, fazlası	% 20
53.000 TL'nin 23.000 TL'si için 4.130 TL (ücret gelirlerinde 80.000 TL'nin 23.000 TL'si için 4.130 TL), fazlası	% 27
53.000 TL'den fazlasının 53.000 TL'si için 12.230 TL (ücret gelirlerinde 80.000 TL'den fazlasının 80.000 TL'si için 19.520 TL), fazlası	% 35

Not: Kira gelirleri ile birlikte ücret gelirlerinin de beyan edilmesi ve beyan edilen gelir tutarının 53.000 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 dairesinin bulunduğu yerin belediye sınırları dışındaki 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: Almanya'da yaşayan Süreyya TAN, İstanbul'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2011 yılında 12.000 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 2,00 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (12.000 Avro x 2,00 TL)	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.800 TL
Kalan (24.000-2.800)	21.200 TL
%25 Götürü Gider (21.200 x %25)	5.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (21.200 -5.300)	15.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.710 TL
Damga Vergisi	34,50 TL

Örnek 2: Avusturya'da yaşayan Süleyman ATAMAN, Bodrum'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2011 yılında 9.000 \$ kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 1.000 \$ 'dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 1,80 TL kabul edilmiştir.

$$\begin{aligned} \text{Toplam Hasılat} &= 9.000 \$ \times 1,80 \text{ TL} \\ &= 16.200 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Toplam Gider} &= 1.000 \$ \times 1,80 \text{ TL} \\ &= 1.800 \text{ TL} \end{aligned}$$

(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.)

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

$$\begin{aligned} (*)\text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 16.200 - 2.800 \\ &= 13.400 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{Vergiye Tabi Hasıllara İsbet Eden Gider} = \frac{1.800 \times 13.400}{16.200} = 1.489 \text{ TL}$$

(İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (9.000 x 1,80)	16.200 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.800 TL
Kalan (16.200 – 2.800)	13.400 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	1.489 TL
Vergiye Tabi Gelir (13.400 – 1.489)	11.911 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.912 TL
Damga Vergisi	34,50 TL

Örnek 3: Hollanda’da yaşayan Mary TRUNK, Adana’da bulunan işyerini kiraya vermiş ve 2011 yılında 10.500 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde tevkifat yapılmıştır.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,00 TL kabul edilmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt) (10.500 Avro x 2,00 TL=)	21.000 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergi	4.200 TL

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

Örnek 4: Belçika’da yaşayan Vildan GÖKSEL, 2011 yılında Adıyaman’da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 12.000 Avro ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 16.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,00 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 (12.000 Avro x 2,00 TL=)	24.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.800 TL
Kalan (24.000 - 2.800)	21.200 TL
%25 Götürü Gider (21.200 x %25)	5.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (21.200 -5.300)	15.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.710 TL
Damga Vergisi	34,50 TL



Örnek 5: İtalya’da yaşayan Ömer TINAZ, Malatya’da bulunan işyerini 2011 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 1.800 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, 2011 yılı için beyanname verme sınırı 1.170 TL olup, bu sınırı aşan 1.800 TL işyeri kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

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

İşyeri Kira Geliri	1.800 TL
%25 Götürü Gider (1.800 x %25)	450 TL
Vergiye Tabi Gelir (1.800-450)	1.350 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	202,50 TL
Damga Vergisi	34,50 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.

VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR

AKBANK T.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.
EUROBANK TEKFEN A.Ş.
FİNANSBANK A.Ş.
HSBC BANK A.Ş.
ING BANK A.Ş.
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.
ŞEKERBANK T.A.Ş.
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
TEKSTİLBANK A.Ş.
TURKISHBANK A.Ş.
TURKLAND BANK A.Ş.
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.



Vergi ile ilgili tüm sorularınızda
size bir telefon kadar yakınız.



www.gib.gov.tr