



Kiralık
İşyeri



KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANI

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

ŞUBAT/2021

Yayın No: 372

Bu Broşürde, kira gelirlerinin yıllık gelir vergisi beyannamesiyle beyanına ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

KİMLER KİRA GELİRLERİ İÇİN BEYANNAME VERMELİDİR?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2020 yılı için 6.600 TL) aşanlar,
- İş yeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2020 yılı için 49.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 49.000 TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.),
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2020 yılı için 2.600 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın **2020 yılı için 6.600 TL**'si (2021 yılı için istisna tutarı 7.000 TL) gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek 1: Mükellef (A), 2020 yılında meskenini aylık 500 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 6.600 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

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

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2020 yılı için belirlenen 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

Gayrimenkul sermaye iratlarında;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- 6.600 TL'nin üzerinde konut kira geliri 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 Gelir Vergisi Kanunu'nun 103'üncü maddesinde yer alan üçüncü gelir diliminin ücretler için geçerli olan 2020 yılı için 180.000 TL'lik tutarı aşanlar,

6.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE GİDER YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü gider olarak indirebilirler. Kira geliri elde edip de mesken istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır. (Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini kullanamazlar.)

Örnek 2: Mükellef (B), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 25.200 TL, 22.200 TL ve 18.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2020 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri $(25.200 + 22.200 + 18.000)$ 65.400 TL'dir.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	65.400 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	65.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	6.600 TL
Kalan (65.400 – 6.600)	58.800 TL
Götürü Gider (58.800 X %15)	8.820 TL
Vergiye Tabi Gelir (58.800 – 8.820)	49.980 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.964,60 TL
Damga Vergisi	97,20 TL

Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler, brüt kira geliri tutarından Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinde sayılan giderlerin gerçek tutarlarını indirebilirler.

Mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili bulundukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

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

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

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

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

Örnek 3: Mükellef (C), sahibi olduğu konutu 2020 yılında kiraya vermiş olup, 60.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak 15.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 15.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 60.000 – 6.600 = 53.400 TL

İndirilebilecek Gider = (15.000 X 53.400) / 60.000 = 13.350 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 13.350 TL olacaktır.

İŞ YERİ KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

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

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

31.07.2020 tarih ve 31202 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 31.07.2020 - 31.12.2020 tarihleri arasında nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanunu uyarınca uygulanmakta olan tevkifat oranı %10 olarak belirlenmiştir (22.10.2020 tarih ve 3319 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %10 olan tevkifat uygulaması 31.05.2021 tarihine kadar uzatılmıştır.).

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır.

Örnek 4: Mükellef (D), 2020 yılında konut olarak kiraya verdiği daireden 45.600 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği daireden ise 90.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 14.250 TL tevkifat yapılmıştır.

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

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (45.600 - 6.600) ile iş yeri kira geliri toplamı olan (39.000 + 90.000) 129.000 TL, 2020 yılı için beyan sınırı olan 49.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir. Yıllık beyannamede hesaplanan gelir vergisinden, yıl içinde tevkif edilen vergi mahsup edilebilecektir.



Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2020 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL 'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL (ücret gelirlerinde 180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL), fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL), fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ

Kira geliri elde eden mükelleflerin, **2020** dönemine ait yıllık gelir vergisi beyannamelerini **1 – 31 Mart 2021** tarihleri arasında vermeleri gerekmektedir. Beyannameler,

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

verilebilir.

HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Hazır Beyan Sistemi üzerinden, beyana tabi gelirleri sadece **gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri)**, menkul sermaye iradı, ücret ile diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler beyannamelerini verebilirler.

Hazır Beyan Sistemine ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın **www.gib.gov.tr** adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

- **https://hazirbeyan.gib.gov.tr** adresinden (Kullanıcı girişi, e-Devlet Yöntemi ile giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile giriş),
- İnteraktif Vergi Dairesinden,
- İnternet Vergi Dairesinden,

giriş yapılabilir.

VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2021 yılının **Mart ve Temmuz** aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2021**,
- İkinci taksiti ise **2 Ağustos 2021** (31 Temmuz 2021 resmi tatile rastladığından),

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Verginizi Başkanlığımıza ait **www.gib.gov.tr** internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

2020 Yılına Ait
Beyannamenizi
1-31 Mart 2021
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi
Unutmayınız.

Detaylı Açıklamaların
Yer Aldığı
**KİRA GELİRİ ELDE EDEN
MÜKELLEFLER İÇİN
VERGİ REHBERİ'ne**
Ulaşmak İçin Tıklayınız.

Sorularınız İçin;

Beyannameleriniz
İçin;



hazirbeyan.gib.gov.tr



Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile
Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

