



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 22.12.2017

Sirküler No : 2017/39

**GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARINDA GÖTÜRÜ GİDER ORANI %15'E
DÜŞÜRÜLDÜ**

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

Gayrimenkul sermaye iradında verginin mükellefi Kanunda, kira gelirin konu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesi durumunda kiracıları olarak tanımlanmıştır.

Kira gelirin konu mal ve haklar Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

1. Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
2. Voli mahalleri ve dalyanlar,
3. Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alametifarika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
6. Telif hakları,
7. Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
8. Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Kira gelirin beyan edilmesinde gelirin tahsil edilmesi gerekmektedir. Nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş kira gelirleri için vergileme söz konusudur.

BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

Konut kira geliri elde eden kişilerin yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2017 yılı için 3.900.-TL) altında kira geliri elde etmeleri 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. Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 3.900.-TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca, 3.900.-TL ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2016 yılı için 110.000 TL'yi aşanlar, 3.900 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Kira gelirinin vergilendirilmesinde elde edilen net gelir iki şekilde tespit edilebilmektedir. Bunlar:

1. Götürü Gider Yöntemi (Hakların kiraya verilmesinden elde edilen gayrimenkul sermaye iratları hariç)
2. Gerçek Gider Yöntemi

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

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

Hakları kiraya verenler götürü gider yöntemini uygulayamazlar. Örneğin, işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri de yer aldığından gerçek gider yöntemini seçmek mecburiyetindedirler.

05.12.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7061 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklik neticesinde gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde hasılatın % 25'i oranında uygulanmakta olan götürü gider oranı % 15'e düşürülmüştür.

Anılan değişiklik 2017 gelirlerine de uygulanacaktır.

Örnek:

Bayan (A) sahibi bulunduğu gayrimenkulünü mesken olarak kiraya vermiş olup 2017 takvim yılında toplam 13.900-TL kira geliri elde etmiştir. Başkaca herhangi bir geliri bulunmayan Bayan (A) gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde götürü gider yöntemini seçmiştir.

Buna göre Bayan (A)'nın 2017 yılında elde ettiği gayrimenkul sermaye iradının safi tutarı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

A.Gayrisafi Hasılat	13.900-TL
B.Vergiden İstisna Edilen Tutar	3.900-TL
C.Kalan (A-B)	10.000-TL
D.Götürü Gider (C x % 15)	1.500-TL
E.Safi İrat (C-D)	8.500-TL

Saygılarımızla,

Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN
SİNERJİ Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.