

**BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR**

**Sirküler Tarihi: 17.02.2014**

**Sirküler No : 2014/7**

**GERÇEK KİŞİLERİN 2013 TAKVİM YILINDA ELDE ETTİKLERİ KİRA  
GELİRLERİNİN BEYANINDA ÖZELLİK ARZ EDEN HUSUSLAR**

**1. Genel Bilgi**

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 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.

Gelir Vergisi Kanunu'nda kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır.

Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade etmektedir. Alınan çek bedelleri de vergi uygulamasında nakden tahsilat sayılmaktadır.

Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edildiği yılın hasılatı sayılır.

Örneğin; 2010, 2011 ve 2012 yılları kira gelirleri topluca 2013 yılında tahsil edilmişse, 2013 yılının geliri sayılmaktadır.

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

Örneğin; 2013, 2014 ve 2015 yılları kira gelirleri topluca 2013 yılında tahsil edilmişse 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.

Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralara Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilerek vergi matrahı tespit edilir.

**2. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi ve Emsal Kira Bedeli Uygulaması**

Kira geliri elde edenler ile kiracıların;

**BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

- 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.

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 esas uygulanmaktadır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir.

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 ise emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin %10’udur.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esas uygulanmamaktadır:

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

## **BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

### **3. Mesken Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması**

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

Mesken istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı (2013 yılı için 94.000 TL) aşanlar, 3.200 TL'lik istisnadan yararlanamamaktadırlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2013 yılı için) 3.200 TL'lik istisnanın ayrı ayrı uygulanması mümkündür.

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

### **4. Kira Gelirinin Tespitinde İndirilecek Giderler**

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

a) Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç)

b) 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 seçilemez.

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

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, % 25 oranında götürü gideri indirebilirler.

## **BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

### **5. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler**

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki giderlerin gerçek tutarları indirilebilmektedir.

-Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,

- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,

- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,

- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2009 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.) İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacaktır.

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

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefîyelerle 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 bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli, (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmamaktadır.)

Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (Çalışma veya oturma izni olarak 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 yapılamamaktadır.

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

## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili 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 hasıllattan indirilemez.

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

İndirilebilecek Gider = Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat/Toplam Hasılat

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

### **6. Kira Gelirinin Beyanı**

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- a) Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2013 yılı için 3.200 TL) aşanlar,
- b) İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını **(2013 yılı için 26.000 TL)** aşanlar,
- c) Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2013 yılı için 1.390 TL) aşanlar

yıllık beyanname vermek zorundadırlar.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında 1.390 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilmek durumundadır.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekmektedir.

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

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

## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

### **7. Yıllık Beyannameye Dahil Edilen Gelirlerden Yapılacak İndirimler**

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu 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 taşımaması gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı harcamalar şunlardır:

- a) Hayat/Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler,
- b) Eğitim ve sağlık harcamaları,
- c) Bağış ve yardımlar,
- d) Sponsorluk harcamaları,
- e) Doğal afetler ile ilgili ayni ve nakdi bağışlar,
- f) Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- g) Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi
- h) Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve ayni bağış ve yardımlar,
- ı) Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

### **Hayat/Şahıs Sigorta Primleri**

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

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları indirim konusu yapılamamaktadır.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile

- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden oluşmaktadır.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamamaktadır (2013 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **12.000,6 TL**'dir).

### **Eğitim ve Sağlık Harcamaları**

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

- Eğitim ve sağlık harcamaları Türkiye'de yapılmalıdır.

- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmelidir.

- Söz konusu harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olmalıdır.

“Küçük çocuk” tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dâhil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir.

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

### **Sınırlı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar**

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

### **Sınırsız İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar**

Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve

## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

### **8. Beyannamenin Verilme Zamanı ve Yeri**

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

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

Beyanname; normal (adi) posta ile veya özel dağıtım şirketleri aracılığıyla gönderilmişse vergi dairesine ulaştığı tarihte, taahhütlü posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya verilmiş tarihinde verilmiş sayılmaktadır. Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sisteminde ise kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır.

Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilir.

Beyannamenin mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilmesi gerekmektedir. Mükellefler normal olarak ikametgâhlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar. Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, istemeleri halinde vergi dairesinden alacakları kullanıcı kodu, parola ve şifreyi kullanmak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamelerini elektronik ortamda doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderebilmektedirler.

Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile engelli mükelleflerden yaşlılığı, engeli veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gidemeyecek durumda olanların, bağlı oldukları vergi dairesini veya Türkiye genelinden Vergi İletişim Merkezini (VİMER – 444 0 189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunmaktadır.

### **9. Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmemesi veya Eksik Beyan Edilmesi**

Konutlardan elde edilen kira gelirlerinin beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi durumunda 2013 yılı için 3.200 TL’lik istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**10. Verginin Ödenmesi**

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilmektedir.

**Saygılarımızla,**

**Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN & S. A. ARISOY**  
**SİNERJİ Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.**