

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş

23 Nisan Mh. 242 Sk. Rızvanoğlu-Paçacı Sit. No:12/A Blok Kat: 2 D: 3 Nilüfer/Bursa

Tel: 0 541 3966882 -0 224 2401329(pbx.) 0224 2401379

www.ihsanakarymm.com www.uludagbagimsizdenetimmm.com.tr

Sirküler No : 2019/22

02.03.2019, Bursa

Konu :2018 yılında gerçek kişilerce elde edilen konut ve iş yeri kiralalarının Mart/2019 dönemindeki beyanına ilişkin açıklamalar

Vergi uygulamasında "Gayrimenkul Sermaye İradı" (GMSİ) olarak adlandırılan kira gelirleri gerçek kişilerce her yılın Mart ayının 25'ine kadar beyan edilerek, Mart ve Temmuz ayı olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilmektedir.

-2018 yılı içerisinde toplam **4.400 TL** üzerinde mesken kira geliri elde edenler beyanname vereceklerdir.

-2018 yılı için uygulanacak istisna tutarı **4.400 TL** olup, bu istisnadan sadece mesken kira geliri elde edenler faydalanabilecektir.

-İstisna sadece tek mesken için uygulanacak olup, birden fazla mesken kirası elde edenler için istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

-Kira gelirini beyan etmeyen veya eksik beyan edenler kira gelirleri istisnasından faydalanamayacaklardır.

-Gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı kişiler, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaklardır.

-2018 yılı içerisinde **4.400 TL** üzeri mesken kira gelirinin yanında, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde edilen ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların gayri safi tutarları toplamı **120.000 TL**'yi geçenler **4.400 TL**'lik mesken istisnasından yararlanamayacaklardır.

İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (**2018 yılı için 34.000 TL**) aşanlar-Beyanname verme sınırı olan **34.000 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- beyanname vereceklerdir.

Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile Diğer Kazanç ve İratlara ilişkin beyanname verecek olanlar "**Hazır Beyan Sistemi**" içerisinde yer alan "Beyanname Doldur" menüsünden beyannamelelerini kontrol edip, istedikleri değişiklikleri yaptıktan sonra bu beyannamelelerini onaylayabileceklerdir.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, dilediklerinde "**Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi 1001B**" formu ile de beyannamelelerini ikametlerinin bağlı olduğu vergi dairesine elden verebileceklerdir.

A. Kira Gelirinin Elde Edilmesi Nedir?

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde **o yıla veya geçmiş yıllara** ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri **o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir**. Örneğin: 2016 ve 2017 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilmiş ise, 2018 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır. Ancak, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yılın geliri olarak kabul edilerek ilgili yıllarda beyan edilir. Örneğin: 2018, 2018 ve 2019 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilmiş ise, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

B. Döviz Cinsinden Elde Edilen Kiralar ve Kiranın Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek, kira geliri aşağıda açıklanan şartlara göre beyan edilir. Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilerek gerekli şartların varlığı halinde beyan edilir.

C. İş Yeri Olarak Kiralanan Gayrimenkullerde Vergi Tevkifatı (Stopajı)

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden %20 oranında vergi kesecekler ve kiralayan adına vergi dairesine ödeyeceklerdir. Kimlerin vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu GVK'nun 94. maddesinde sayılmıştır. İşyeri kiracısı olan kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden 01.01.2007 tarihinden itibaren % 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 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır. Ancak, gayrimenkulü kiralayan mükellef basit usulde vergiye tabi ise; kira ödemesi üzerinden herhangi bir vergi kesintisi yapılmaz. Bu durumda gayrimenkulden elde edilen kira geliri yıllık beyanname ile beyan edilir.

Ç. Konut Kiralarında İstisna

Konut kiralalarının 2018 ve 2018 yılları itibariyle istisna tutarları aşağıdaki gibidir.**2018 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 4.400.- TL.** (Bu beyan döneminde uygulanacak istisna tutarıdır.) 2018 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 4.400.- TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre 2018 yılında elde edilen konut kira gelirlerinin yıllık toplamı **4.400.- TL**'yi aşmıyorsa beyan edilmeyecek ve vergi ödenmeyecektir. Yıllık konut kira gelirinin istisna tutarını aşması halinde toplam konut kira tutarından **4.400.-TL** istisna düşülecek, kalan tutardan gider indirimi de yapıldıktan sonra bulunan matrah üzerinden Gelir Vergisi hesaplanarak ödenecektir.İstisna tutarlarını aşan konut kira gelirlerinin tamamı beyan edilecektir. Ayrıca,

GVK'nun 21. maddesinde;

-İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde,

-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 GVK'nun 103. maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (**2018 yılı için 120.000 TL**) aşanların bu istisnadan faydalanamayacağı hüküm altına alınmıştır. Konut kira gelirlerinde istisna uygulamasında dikkat edilecek hususlar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

-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 gelirinə uygulanacaktır. İşyeri kira gelirinə istisna uygulanmayacaktır.

-Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, **4.400 TL**'lik istisnadan yararlanamayacaklardır.

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

D. İş Yeri Kira Gelirlerinde Beyan Sınırı;

İş yeri kira gelirleri, üzerinden her ay %20 oranında vergi kesintisi yapılmış olan gelirlerdir. Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan gelirlerin gayri safi toplamı aşağıdaki tutarları geçmedikçe beyan edilmez ve ilave vergi ödenmez. Yukarıdaki tutarlara göre; **2018 yılında elde edilen kira gelirleri gayri safi toplamının 34.000.- TL'yi geçmemesi halinde**, bu gelirlerin içinde, vergisi stopaj yolu ile alınmış olan iş yeri kira gelirleri varsa beyana dahil edilmez. **Gelirlerin yıllık toplamı beyan sınırını aşıyorsa gelirlerin tamamı beyan edilir.** Her ne kadar konumuz sadece kira gelirleri ise de mükelleflerin bu gelir unsuru dışında başka gelirleri de varsa, gelir vergisi kanununun 86. maddesi çerçevesinde bu gelirlerin toplamı beyan sınırı ile mukayese edilerek irdeleme yapılacaktır.

E. Mart/2018 Beyan Döneminde Kimler Kira Gelirleri İle İlgili Beyanname Verecektir?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerin **01.01.2018 – 31.12.2018** döneminde elde ettikleri kira gelirleri ile aynı dönem içinde geçmiş yıllara ilişkin olarak elde ettikleri kira gelirleri toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesi çerçevesinde irdelenerek beyan edilecektir. Şöyle ki;

-Sadece konut kira geliri olup istisna sınırı olan 4.400.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyanname vereceklerdir.

-Sadece iş yeri kira geliri olup yıllık brüt kira gelirleri toplamı 34.000.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyanname vereceklerdir.

-Hem konut hem de iş yeri kira geliri olan kişiler ise, yıllık gelirinin beyan sınırını aşmış olmasının tespitinde; mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen kısmını aşan

tutarı ile gelir vergisi tevkifatına tabi iş yeri brüt kira gelirlerinin toplamını birlikte dikkate alacaklardır. Bu toplam 34.000.- TL'yi aşmadığı takdirde sadece tevkifata tabi olmayan konut kira gelirleri beyan edilecektir.

- Yukarıdaki toplamın 34.000.- TL'yi aşması halinde ise gelirlerin tamamı beyan edilecektir.
- Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı, 2018 yılı gelirleri için beyanname verme sınırı olan **1.800 TL**'yi aşanlar yıllık beyanname vereceklerdir.
- Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenler de beyanname vereceklerdir.
- Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilecektir.
- Stopaj yoluyla kesilen vergiler beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

Gelir Vergisi mükellefleri **2018 yılı gelir vergisi beyannamelerini en geç 25 Mart 2018** tarihine kadar ilgili vergi dairesine beyan edip tahakkuk eden vergileri 2018/Mart ve Temmuz aylarında ödeyebileceklerdir.

F. Kira Geliri Matrahının Hesabında İndirilebilecek Giderler

Gayrimenkul sermaye iradında safi iradın tespiti için, kira gelirlerinden indirilecek giderler konusunda seçilebilecek iki yöntem vardır.

i) Gerçek Gider Yöntemi (GVK Md.74) b) Götürü Gider Yöntemi

Mükellefler gerçek veya götürü gider usulünden sadece birini seçmek mecburiyetindedir, her ikisini birden kullanmazlar.

i- Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Hesaplanan Gider Tutarı

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılmaktadır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yönteminin seçilmesi mümkün değildir. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın **% 15**'i oranındaki götürü gideri, gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Ancak, bu usulü seçen mükellefler **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

ii. Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilecek Giderler Tutarı

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda indirilecek giderler GVK'nun 74. maddesinde sayılmıştır. Buna göre aşağıda sayılan giderlerin belgelerine dayanarak bulunan toplamı indirilecek gideri oluşturmaktadır.

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

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

-Kiraya verilen mal ve haklara ait 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 (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

-Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen; emlak vergisi, 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 kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (yabancı ülkelerde ödenen kira bedelleri indirilemez),

-Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar, brüt kira tutarından indirilebilmektedir. Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilememektedir. Vergiye tabi hasıllata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır

İndirilecek Gider =	Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat(*)
	Toplam Hasılat

(*)Vergiye tabi hasılat: Toplam hasılat – Mesken kira geliri istisnası

G. Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir?

Kira geliri elde eden gayrimenkul sermaye iradı sahibi mükellefler, GVK'nun 89.maddesinde yer alan ve aşağıda özetlenen bağış ve yardımlar ile harcamalarının tamamını veya belli bir tutarını verdikleri beyanname üzerinde safi iratlarından indirim konusu yapabileceklerdir.

- Hayat / Şahıs Sigorta Primleri

-Eğitim ve Sağlık Harcamaları

- Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri ile İbadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı Denetiminde Yaygın Din Eğitimi Verilen Tesislerin İnşası için Yapılan Bağış ve Yardımlar

- Kamu Yararına Çalışan Dernekler ile Vergi Muafiyeti Tanınan Vakıflara Yapılan Bağışlar

- Gıda Bankacılığı Yapan Dernek ve Vakıflara Yapılan Bağışlar

- Kültür ve Sanat Faaliyetleri ile Kültürel Varlıkların Korunması için Yapılan Bağışlar

- Sponsorluk Harcamaları

- Doğal Afetler Dolayısı ile Yapılan Bağışlar

- Türkiye Kızılay Derneğine Makbuz Karşılığında Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar

- Expo 2016 Antalya Ajansına Yapılan Her Türlü Nakdi ve Ayni Bağış ve Yardımlar

- Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

- Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar(*Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa, Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa, Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa, İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan ayni/nakdi bağışların ve yardımların tamamı indirilebilecektir.*)

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa VUK hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınmaktadır.

H. Gayrimenkul Sermaye İradında Zarar Doğması Hali

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 düşülebilmektedir. 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 hasılatın indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmamaktadır.

I. Hazır Beyan Sistemi

Maliye Bakanlığı tarafından uygulamaya geçirilen “ “Hazır Beyan Sistemi” uygulamasını 01 Mart 2016 tarihi itibarıyla mükelleflerin hizmetine sunmuştur. Bu sistem, 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 sistemi ifade etmektedir. Hazır Beyan Sistemi, beyanname vermek zorunda olan mükelleflerin elde ettikleri gelirlerin t üne göre Gelir İdaresi Başkanlığı 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 Sistemine Başkanlığın internet adresi (<https://intvd.gib.gov.tr/hazirbeyan>) üzerinden giriş yapılabilecektir. Mükellefler güvenlik sorularını cevaplayarak veya İnternet Vergi Dairesi şifrelerini kullanarak Sisteme giriş yapabilecektir. İnternet Vergi Dairesi şifresi bulunmayan mükellefler, *İnternet Hizmetleri Kullanım Başvuru Formu (Gerçek Kişiler)* ile herhangi bir vergi dairesine başvurarak kullanıcı kodu, parola ve şifre alabileceklerdir. Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 414)'nin ekinde yer alan Elektronik Beyanname Gönderme Talep Formu (Sadece Gayrimenkul Sermaye İradı Elde Eden Gerçek Kişiler İçin) kullanılmak suretiyle daha önce temin edilen kullanıcı kodu, parola ve şifre ile Hazır Beyan Sistemine giriş yapılabilecektir. Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler; vergi dairesine gidilerek *Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi 1001B* formu ile elden veya internet ortamında (E-Beyanname Düzenleme Programı) da verilebilir.

İ. Beyannamenin Verilme Zamanı ve Yeri

Mükelleflerin, 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için 01-25Mart/2019 tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir. Beyanname; normal (adi) posta ile veya özel dağıtım şirketleri aracılığıyla gönderilirse, vergi dairesine ulaştığı tarihte, taahhütlü posta ile gönderilmiş ise zarfın üzerindeki postaya verilmiş tarihinde 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. Beyanname, mükellefin ikametgâhının bulunduğu yerin vergi dairesine verilecektir. 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 gönderebileceklerdir.

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir.