

Seri No : 39
Tarih : 11.03.2022

SİRKÜLER (2022/39)

Konu : Kira Gelirlerine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular Bölümü Güncellenmiştir

ÖZET

Gelir İdaresi Başkanlığınca kira gelirlerine ilişkin sıkça sorulan sorular bölümü güncellenmiştir.

Gelir İdaresi Başkanlığınca kira gelirlerine ilişkin sıkça sorulan sorular bölümü güncellenmiştir.

Bu bölümde yer alan soru ve cevaplara aşağıda yer verilmiştir.

SORU 1: Gayrimenkul sermaye iradının mükellefi kimlerdir?

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "Gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmektedir. 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.

SORU 2: Kira gelirlerine istisna nasıl uygulanır?

2021 yılı için mesken kira gelirlerinin 7.000 TL'si (313 Seri No.lu G.V. Genel Tebliği); 2022 yılı için ise 9.500 TL'si (317 Seri No.lu G.V. Genel Tebliği) gelir vergisinden istisnadır. Bu tutarın altında kalan mesken kira gelirleri için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmez. İstisna tutarının üzerinde mesken kira geliri elde edilmesi halinde verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, istisna uygulamasından yararlanamazlar.

Ayrıca, 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 Gelir Vergisi Kanununun 103.maddesinde yazılı vergi tarifesinin 3. diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2021 yılı için 190.000 TL, 2022 yılı için 250.000 TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar.

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

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde; bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirmesinde, her bir ortak için istisna ayrı ayrı uygulanacaktır. Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde ise istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Konut kira gelirinin beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini kendiliklerinden verecekleri beyanname ile beyan edenler istisnadan yararlanabilirler.

SORU 3: Sadece konut kira geliri elde edenlerin istisna tutarının altında konut kira geliri elde etmesi halinde bildirimde bulunması gerekir mi?

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.

SORU 4: Geçmiş yıllara ait kira bedellerinin tahsil edilmesi halinde beyan nasıl yapılır?

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

Örneğin; 2018,2019 ve 2020 yılları kira gelirleri topluca 2021 yılında tahsil edilirse, 2021 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

SORU 5: Gelecek yıllara ait kira bedelinin peşin tahsil edilmesi halinde beyan nasıl yapılır?

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

Örneğin; 2021, 2022 ve 2023 yılları kira gelirleri topluca 2021 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

SORU 6: Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde ne yapılmalıdır?

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: Bay C, emlak vergisi değeri 100.000 TL olan bir apartman dairesini arkadaşına bedelsiz olarak kiralamıştır.

Bu durumda, Bay C'nin kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplaması ve buna göre bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $100.000 \times \%5 = 5.000$ TL olacaktır.

SORU 7: Hangi hallerde 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. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz),
 - Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,
 - Genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar,
- durumlarında emsal kira bedeli esası uygulanmaz.

SORU 8: Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde safi tutarın tespiti nasıl yapılmaktadır?

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.

SORU 9: Götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda gider indirimi nasıl yapılır?

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 15'i (1.1.2017 tarihinden önce elde edilen kira gelirleri için %25) oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Ancak, bu usulü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

SORU 10: Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda indirilecek giderler nelerdir?

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda;

- 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 (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 vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar. (Bu harcamalar 2021 takvim yılı için 1.500 TL, 2022 takvim yılı için 2.000 TL'yi aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (kiranın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı sayılmayacaktır.),
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

Gayrisafi hasıllattan indirilebilecektir. Ancak, gerçek gider yönteminin seçilmesi, konut kira geliri elde edilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasıllattan indirilemeyecektir.

SORU 11: Sahibi oldukları konutu kiraya verenler elde ettikleri kira gelirinden oturdukları konut için ödedikleri kira bedelini gider olarak indirebilirler mi?

Sahibi oldukları gayrimenkulleri konut olarak kiraya verenler, gerçek gider usulünü seçmeleri halinde, buradan elde ettikleri kira gelirinden, oturdukları konut için ödedikleri kira bedelini gider olarak indirebilirler.

Ancak, Türkiye'de yerleşik olmayan kişilerin (çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dâhil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde ettikleri kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

SORU 12: Kiraya ilişkin tahsilatların ve ödemelerin belgelendirilmesi nasıl olur?

Kira ödemeleri ve tahsilatları; konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ve işyeri kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın, banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığı ile yapılmalıdır.

Banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracı kılınmak 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.

SORU 13: Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde beyanname nasıl verilir?

Bu durumda, ortaklardan her birinin hissesine isabet eden kısmın, ilgili yıl için öngörülen istisna haddini aşması halinde; hissesine, istisna tutarının üzerinde bir konut kira geliri isabet eden ortak veya ortaklar bakımından söz konusu konut kira gelirinin beyanı gerekmektedir.

Diğer taraftan, ortak veya ortaklarca beyanname verilmesi durumunda, her bir ortak konut kira gelirlerine tanınan istisnadan ayrı ayrı faydalanabilecektir.

SORU 14: Kira geliri elde edildiği halde beyanname verilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde ne olur?

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, istisna uygulamasından yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken 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.

- Beyan edilmesi gereken kira gelirinin bildirilmemesi halinde, mükellef adına ceza kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyai cezası hesaplanır. 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.

SORU 15: Kira geliri beyanamesi ne zaman ve nereye verilir?

Mükelleflerin, 1 Ocak – 31 Aralık dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için MART ayının 1 inci gününden son 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.

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 bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler normal olarak ikametgâhlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar.

SORU 16: Kira geliri elde edenler beyannamelerini elektronik ortamda gönderebilirler mi?

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.

SORU 17: Vergi ne zaman ve nereye ödenir?

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi MART ve TEMMUZ aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Hesaplanan vergi;

- Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet sitesi (İnteraktif Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) adresi üzerinde bulunan İnteraktif Vergi Dairesi üzerinden;

- Vergi tahsiline yetkili olan banka şubelerine,

- Bağlı bulunulan vergi dairesine,

- Bağlı bulunulan vergi dairesinin bildirilmesi şartı ile herhangi bir vergi dairesine

ödenebilir.

Söz konusu Tebliğe aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[GİB Sıkça Sorulan Sorular](#)

[Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi](#)

Bilgilerinize sunarız.

