

**DAR MÜKELLEFLER**  
**(Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan**  
**Yabancı Ülke Vatandaşları ile**  
**Yurtdışında Yerleşik**  
**Türk Vatandaşları)**  
**İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ**

2009

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

**Ayrıntılı bilgi için**

Zirai Kazançlar ve Gayrimenkul Sermaye İratları Müdürlüğü'nün  
(0312) 415 32 15 - 415 32 16 no'lu telefonlarına,  
beyanname verme döneminde vergi dairelerinde hizmet veren  
Danışma Bürolarına,  
Vergi İletişim Merkezi (VİMER) 444 0 189 telefon hattına  
**başvurabilirsiniz.**

[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) // 444 0 189

Bu rehber,  
halihazırda yürürlükte olan mevzuat hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı**  
**Yayın No: 82**  
**Ocak 2009**

## İÇİNDEKİLER

Giriş.....	5
Dar Mükelleflerin Elde Ettiği Kira Gelirlerinin Vergiye Tabi Olmasının Yasal Dayanağı.....	5
Kira Geliri Elde Eden Dar Mükelleflerin Vergi Mükellefiyeti.....	5
Kira Geliri Nedir?.....	6
Kira Geliri Elde Eden Dar Mükelleflerin Mükellefiyeti Hangi Hallerde Doğar?.....	6
Kira Geliri Ne Zaman Elde Edilmiş Sayılacaktır?.....	6
Gayrimenkul Sermaye İradında Vergi Tevkifatı.....	7
Dar Mükellef Gerçek Kişiler Hangi Durumda Kira Gelirlerini Beyan Edeceklerdir?.....	8
Hangi Hallerde Emsal Kira Bedeli Esası Uygulanır?.....	8
Hangi Hallerde Emsal Kira Bedeli Esası Uygulanmaz?.....	9
Emsal Kira Bedeli Nasıl Hesaplanır?.....	9
Beyanname Ne Zaman ve Nereye Verilecek?.....	10
Vergi Ne Zaman, Nereye Ödenecek?.....	10
Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmez veya Eksik Beyan Edilirse Ne Olur?.....	10
Kira Gelirinden İndirilebilecek Giderler.....	11
Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilecek Giderler Nelerdir?.....	11
Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda Gider İndirimi Nasıl Yapılır?.....	12
Kira Gelirlerine İstisna Nasıl Uygulanacak?.....	13
2008 Takvim Yılı Gelirlerine Uygulanacak Vergi Tarifesi.....	13
Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları Yönünden.....	13
Örnekler.....	14

## MİSYONUMUZ

Toplumsal refahın artırılmasına destek sağlamak üzere yeterli geliri adalet, tarafsızlık, verimlilik ilkeleri çerçevesinde toplamak, vergi sisteminin basitleştirilmesi ve uyumun artırılmasına katkıda bulunmak ve mükellefe kaliteli hizmet sunmaktır.

## VİZYONUMUZ

Her türlü ekonomik yapı ve aktiviteyi geliştiren, kavrayan; güvenilir, etkin, şeffaf, küresel boyutta öncü ve örnek bir idare olmaktır.

## TEMEL DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuza ulaşırken, Gelir İdaresinin tüm çalışanlarının görevlerini yerine getirmede esas alacağı temel değerlerimiz şunlar olacaktır:

Güvenilirlik

Adalet

Tarafsızlık

Etkinlik (Hız, esneklik ve verimlilik)

Saydamlık

Sorumluluk Bilinci

Çözüm Odaklılık

Yetkinlik

Sürekli Gelişim

Katılımcılık

## GİRİŞ

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın mükellef odaklı hizmetlerinden birisi olarak, aydınlatma ve yol gösterme çalışmaları kapsamında; "Dar Mükellefler (Türkiye'de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Ülke Vatandaşları İle Yurtdışında Yerleşik Türk Vatandaşları) İçin Kira Geliri Rehberi" hazırlanmıştır.

Bu rehberde, dar mükelleflerin Türkiye'de elde ettikleri kira gelirinin vergilendirilmesine yönelik ayrıntılı bilgiler ve örnekler yer almakta olup, yararlananlara faydalı olmasını dileriz.

### **DAR MÜKELLEFLERİN ELDE ETTİĞİ KİRA GELİRLERİNİN VERGİYE TABİ OLMASININ YASAL DAYANAĞI**

Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler, dar mükellef olarak tanımlanmakta ve bunların sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar vergiye tabi olmaktadır.

Bu anlamda dar mükelleften kasıt, ikametgahı Türkiye'de bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye'de altı aydan fazla oturmayanlardır.

Ayrıca, gayrimenkulün Türkiye'de bulunması ve bu mahiyetteki mal ve hakların Türkiye'de kullanılması ve Türkiye'de değerlendirilmesi, kazanç ve iradın Türkiye'de elde edildiğini ifade etmektedir.

### **KİRA GELİRİ ELDE EDEN DAR MÜKELLEFLERİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ**

Vergi mükellefiyeti, Türkiye'de sahip olunan ve Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların (arsa, arazi, bina hakları vs.) sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifa ve intifa hakkı sahipleri ile kiracları tarafından işyeri, mesken ve benzeri şekillerde kullanılmak üzere kiraya verilmeleri sonucunda kira geliri elde etmeleri ile doğar.

Diğer bir deyişle söz konusu mal ve hakların, sahiplerinin yanı sıra onu kullanan, elinde bulunduran, kullanma ve yararlanma hakkına sahip olan ve kiralayan kişiler tarafından işyeri, konut gibi amaçlarla kullanılmak üzere kiraya verilmesi suretiyle gelir elde edilmesi mükellefiyet gerektirir.

Elde edilen bu kira gelirleri “Gayrimenkul Sermaye İradı” olarak adlandırılır ve vergiye tabi tutulur.

### **KİRA GELİRİ NEDİR?**

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların (arsa, arazi, bina, haklar vs.) kiraya verilmesinden elde edilen gelirler “Gayrimenkul Sermaye İradı” olarak adlandırılır ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulurlar. Bu mal ve hakların kira gelirlerinin hangi hallerde ve nasıl vergilendirileceği konusu Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesini izleyen maddelerinde açıklanmıştır.

### **KİRA GELİRİ ELDE EDEN DAR MÜKELLEFLERİN MÜKELLEFİYETİ HANGİ HALLERDE DOĞAR?**

Vergi mükellefiyeti yukarıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrufları, zilyedleri, irtifa ve intifa sahipleri ile kiracıları tarafından kiraya verilmeleri sonucunda kira elde etmeleri nedeniyle doğar. Elde edilen kira gelirleri ‘Gayrimenkul Sermaye İradı’ olarak vergiye tabi tutulur.

### **KİRA GELİRİ NE ZAMAN ELDE EDİLMİŞ SAYILACAKTIR?**

Dar mükellefler tarafından 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; 2005, 2006 ve 2007 yılları kira gelirleri topluca 2008 yılında tahsil edilirse; 2008 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri ise, ilgili yılın geliri olarak kabul edilecek ve ilgili yıllarda beyan edilecektir.

Örneğin; 2008, 2009 ve 2010 yılları kira gelirleri topluca 2008 yılında tahsil edilirse; 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. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından tespit edilen kur üzerinden Türk Lirası’na çevrilir.

Kiranın aynı olarak alınması halinde ise, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

## GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA VERGİ TEVKİFATI

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden vergi keseceklerdir.

Kimlerin vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılmıştır. Buna göre işleriyle ilgili olarak yapmış oldukları ödemelerden vergi kesintisi yapmak zorunda olanlar şunlardır:

- Kamu idare ve müesseseleri,
- İktisadî kamu müesseseleri,
- Sair kurumlar,
- Ticaret şirketleri,
- İş ortaklıkları,
- Dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri,
- Kooperatifler,
- Yatırım fonu yönetenler,
- Gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı,
- Zirai kazançlarını bilanço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler.

Kiracı olan bu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin **brüt tutarı** üzerinden %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, kiracı mükellef basit usule tabi mükellef ise; kira ödemesi üzerinden herhangi bir vergi kesintisi yapılmaz. Bu durumda gayrimenkulden elde edilen kira geliri yıllık beyanname ile beyan edilir.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem mesken ve hem de işyeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

### **DAR MÜKELLEF GERÇEK KİŞİLER HANGİ DURUMDA KİRA GELİRLERİNİ BEYAN EDECEKLERDİR?**

Beyana tabi geliri **sadece gayrimenkul sermaye iradından** ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği mesken kira geliri, istisna tutarını [2008 yılı için 2.400 Türk Lirasını] aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı beyanname verme sınırını [2008 yılı için 960 Türk Lirasını] aşanlar
- Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenlerden, tevkifata tabi olmayanlardan 960 Türk Lirasını geçenler.

Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilir.

Yukarıda belirtilen mükellefler kira gelirlerini, “Beyana Tabi Geliri Sadece Gayrimenkul Sermaye İradından İbaret Olanlar İçin” hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyannameyi **(1001 B)** ile beyan edeceklerdir.

### **HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESAS UYGULANIR?**

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.

### **HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESASI UYGULANMAZ?**

Aşağıda belirtilen hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikâmetine tahsis edilmesi (Ancak, bu kimselerin ikâmetine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz),
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,
- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

### **EMSAL KİRA BEDELİ NASIL HESAPLANIR?**

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. Böyle bir makam yoksa o bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli, emlâk vergisi değerinin %5'idir.

Örneğin, bir kimse, emlak vergisi değeri 100.000 Türk Lirası olan bir apartman dairesini arkadaşına kirasız (bedelsiz) olarak vermişse; kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli  $(100.000 \times \% 5) = 5.000$  Türk Lirası olacaktır.

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.

### **BEYANNAME NE ZAMAN VE NEREYE VERİLECEK?**

Mükellefler, **1 Ocak 2008 – 31 Aralık 2008** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2009 yılının MART ayının 1'inci gününden 25'inci günü akşamına kadar** beyannamelerini vereceklerdir.

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

Dar mükellefler, Türkiye'de elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradı gelirlerini gayrimenkulün bulunduğu yerin vergi dairesine verecektir.

### **VERGİ NE ZAMAN, NEREYE ÖDENECEK?**

- Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **MART** ve **TEM-MUZ** aylarında olmak üzere **2 eşit taksitte** ödenecektir.
- Hesaplanan vergi aşağıdaki yerlere ödenebilir:
  - Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
  - Bağlı olunan vergi dairesinin bulunduğu yerin belediye sınırları dışındaki vergi dairelerine,
  - Tahsile yetkili banka şubelerine. (Rehberin sonunda yer almaktadır.)

### **KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEZ VEYA EKSİK BEYAN EDİLİRSE NE OLUR?**

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2008 yılı için 2.400 Türk Liralık istisnadan yararlanılamaz.
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinun bildirilmemesi halinde, mükellef adına iki kat l'inci derece usulsüzlük cezası kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir.
- Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyayı 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 zorunludur. Ödenmediği takdirde, vergi dairesince ayrıca her ay için (Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir.) ayrı ayrı gecikme zammı hesaplanmak suretiyle cebren tahsil yoluna gidilir.

• 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 mümkündür. Vergi dairesinin bilgisine girmeden önce, vergi dairesine kendiliğinden dilekçe ile bildirilmesi ve dilekçenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde beyannamenin de verilmesi halinde bu mükellefler de istisnadan yararlanacak ve gecikmeden dolayı adlarına Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi ziyai cezası kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında sadece pişmanlık zammı uygulanacaktır.

### **KİRA GELİRİNDEN İNDİRİLEBİLECEK GİDERLER**

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

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

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

### **GERÇEK GİDER YÖNTEMİNİN SEÇİLMESİ DURUMUNDA İNDİRİLECEK GİDERLER NELERDİR?**

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda;

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

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

3- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,

4- 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. 2004 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)

5- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi, resim, harç ve şerefyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

6- Amortismanlar,

7- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,

8- Kira ile tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

9- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli [Dar mükelleflerin (yurt dışında işçi olarak çalışan Türk vatandaşlarımız da dar mükellef kapsamındadır) yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri hariç],

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

brüt kira tutarından indirilir.

Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez. Vergiye tabi hasılatla isabet eden yani indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat x Toplam Gider

-----  
Toplam Hasılat

Ayrıca, gerçek gider yöntemini seçen dar mükelleflerin yaptıkları giderlerle ilgili vesikaları 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

### **GÖTÜRÜ GİDER YÖNTEMİNİN SEÇİLMESİ DURUMUNDA GİDER İNDİRİMİ NASIL YAPILIR?**

• Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düştükten sonra kalan tutarın **%25'i** oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.

• Ancak, bu usulü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

### **KİRA GELİRLERİNE İSTİSNA NASIL UYGULANACAK?**

İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2.400 Türk Liralık istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde de her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

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

<b>2008 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ</b>	
7.800 TL'ye kadar	% 15
19.800 TL'nin 7.800 TL'si için 1.170 TL, fazlası	% 20
44.700 TL'nin 19.800 TL'si için 3.570 TL, fazlası	% 27
44.700 TL'den fazlasının 44.700 TL'si için 10.293 TL, fazlası	% 35

### **ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN**

Gayrimenkul kira gelirleri, Türkiye'nin akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelirler" başlıklı 6'ncı maddelerinde ele alınmakta olup, vergileme hakkı gayrimenkulün bulunduğu devlete bırakılmıştır.

Bu durumda, Anlaşmaya taraf olan devlette mukim olan gerçek kişilerce Türkiye'de bulunan bir gayrimenkulden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme hakkı, Türkiye'de iç mevzuatımızın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu Anlaşmalarda mevzuatımızı sınırlandıran bir hüküm bulunmamaktadır.

**ÖRNEKLER:****Örnek-1**

Bir İngiliz vatandaşı, Fethiye’de bulunan villasını konut olarak kiraya vermiş ve 2008 takvim yılında 15.000 Avro kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 2,00 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 Avro x 2.00 TL)	30.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.400 TL
Kalan (30.000 – 2.400)	27.600 TL
%25 Götürü Gider (27.600 x %25)	6.900 TL
Vergiye Tabi Gelir (27.600 – 6.900)	20.700 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi(*)	3.813 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	3.813 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

**Örnek-2**

Christopher Wallner, Marmaris’te bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2008 yılında 20.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 1,52 TL kabul edilmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 5.000 Dolar’dır. Bu gider veya giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kuru 1,52 TL kabul edilmiştir.

(Gerçek Gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler,

sadece vergiye tabi hasıllara isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasıllara isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

$$\frac{\text{Vergiye Tabi Hasılat} \times \text{Toplam Gider}}{\text{Toplam Hasılat}} = 7000 \text{ TL}$$
$$\frac{(30.400 \text{ TL} - 2.400 \text{ TL}) \times 7.600 \text{ TL}}{30.400 \text{ TL}} = 7000 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (20.000 x 1,52)	30.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	2.400 TL
Kalan (30.000 – 2.400)	28.000 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	7.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (28.000 – 7.000)	21.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi(*)	3.894 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	3.894 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

