

**KİRA GELİRİ
ELDE EDENLER İÇİN
BEYANNAME DÜZENLEME
REHBERİ**



2013

ÜCRETSİZDİR



KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ

2013

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda www.gib.gov.tr internet adresinden ulaşabilirsiniz.

Ayrıntılı bilgi için
Vergi İletişim Merkezinin **(VİMER) 444 0 189** numaralı telefon hattına
başvurabilirsiniz.

www.gib.gov.tr

Bu rehber, basım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak
hazırlanmıştır.

Güncel mevzuat bilgilerine ücretsiz olarak ulaşmak için
Başkanlığımızın internet sayfası
aracılığıyla e-posta bilgilendirme hizmetine abone olabilirsiniz.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Yayın No: 161
Şubat, 2013

MÜKELLEF HAKLARI BİLDİRGESİ

Bu bildirme, Türk Gelir İdaresinin mükellef odaklı, kaliteli hizmet sunma anlayışı içerisinde, saygılı ve dürüst olma temel ilkesiyle çalışmaya, vergi ödemenin sadece bir yükümlülük değil vatandaş olma ve sorgulama hakkı olduğu bilinciyle kendisinden hizmet alan herkesi memnun etmeye ve sorunları çözmeye olan bağlılığını onaylar.

Bu nedenle;

- Açık, güvenilir, zamanında ve yeterli bilgi ile hizmet vereceğiz.
- Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde öğrenmek istediğiniz her bilgi için doğru insanlarla temasa geçmeniz konusunda sizleri yönlendireceğiz.
- Vergi konusundaki gelişmeleri sürekli güncellenen internet sayfamızla ve basılı yayınlarla sizlere en kısa zamanda duyuracağız.
- Ücretsiz e-posta sistemimize kaydolmanız durumunda vergisel gelişmeleri kaynağından ve anında öğrenmiş olacaksınız.
- Şahsi ve gizli bilgilerinize saygılıyız. Bu bilgileri Vergi Usul Kanunu'nun öngördüğü haller dışında açıklamayacağız ve kullanmayacağız.
- Vergi ile ilgili yükümlülüklerinizin yerine getirilmesinde sizlere her türlü kolaylığı sağlayacağız.
- Yaptığımız işlemlerde ve gerçekleştirdiğimiz düzenlemelerde vergi kanunlarının adil, hukuksal, tarafsız ve rekabeti koruyucu bir şekilde uygulanmasını esas alacağız.
- Vergi incelemelerinde kanunları doğru, tarafsız ve tutarlı bir şekilde uygulayacağız. İncelemenin her aşamasında sizi bilgilendireceğiz.
- Şikayetlerinizi gerçek kimlik ve iletişim bilgilerinizle iletmeniz halinde, en kısa sürede sonuç ile beraber size döneceğiz.
- Sürekli olarak kendimizi yenileyecek, daha iyi hizmet sunmanın arayışı içinde olacağız.

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

Güvenilirlik

Adalet

Tarafsızlık

Etkinlik (Hız, esneklik ve verimlilik)

Saydamlık

Sorumluluk Bilinci

Çözüm Odaklılık

Yetkinlik

Sürekli Gelişim

Katılımcılık

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	7
1. KİRA GELİRİ	7
2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR	8
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	9
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	9
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi.....	10
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi	10
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	10
5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	11
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	12
6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi	13
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	13
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	15
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	15
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	16
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER	17
10.1. Şahıs Sigorta Şirketlerine Ödenen Primler ile Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları.....	18
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları	18
10.3. Bağış ve Yardımlar	19
10.4. Sponsorluk Harcamaları	20
10.5. Doğal Afetler ile İlgili Aynı ve Nakdi Bağışlar	21

10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar	21
10.7. Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve ayni bağış ve yardımlar	21
10.8. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	22
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ	22
12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ.....	23
13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ	24
14. 2012 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	24
15. VERGİNİN ÖDENMESİ	25
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	25
17. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	34
VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR	36

GİRİŞ

Bu rehber, 2012 yılında, sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlere; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna kira tutarı, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi ve ödenmesi gereken verginin hesaplanması konularında genel bilgiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

Rehberde, konut ve işyeri kira gelirinin hangi hallerde beyan edileceğine ve kira gelirlerinin diğer gelir unsurları ile bir arada elde edilmesi halinde beyan edilmesi gereken tutarın tespitine ilişkin açıklamalı örnekler de yer almaktadır.

1. KİRA GELİRİ

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

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.



2. KİRA GELİRİNE KONU MAL VE HAKLAR

Kira gelirine konu mal ve haklar, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde tanımlanmıştır. Bunlar;

- 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,
 - Voli mahalleri ve dalyanlar,
 - Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
 - Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
 - Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, 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,
 - Telif hakları,
 - Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
 - Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri
- olarak ifade edilmektedir.

İhtira beratının mucitleri veya kanunî mirasçuları ile telif haklarının müellifleri veya bunların kanuni mirasçuları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.

Yukarıda yazılı mallar ve haklar, ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine ilişkin hükümlere göre hesaplanır.

Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradı kabul edilir.

Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai

faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri de gayrimenkul sermaye iradı kabul edilir.

3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

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

Örneğin; 2009, 2010 ve 2011 yılları kira gelirleri topluca 2012 yılında tahsil edilirse, 2012 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

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

Örneğin; 2012, 2013 ve 2014 yılları kira gelirleri topluca 2012 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.



3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

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

3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Belgelendirilmesi

Kira geliri elde edenler ile kiracıların;

- 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.

Banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak 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.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinin o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezası miktarından az olmamak üzere her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5’idir.

4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

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'dur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'dur.

Örnek: Senem ÖZCAN, 2012 yılında emlak vergisi değeri 240.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplaması ve bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $240.000 \times \% 5 = 12.000$ TL olacaktır. Bu tutar, beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esas 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 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.

5. KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2012 yılı için istisna tutarı 3.000 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.

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 gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz. (Bakınız Örnek 4)

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 3.000 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2012 yılı için) 3.000 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.
- Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

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

(Bakınız Örnek 8)

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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.

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

6.1. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düştüktan sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar. (Örnek olarak, işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından dolayı gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.)

6.2. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

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

- 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 hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2008 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 yararlanamayacaktır.

- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefyelerle 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 kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli, (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

Türkiye’de yerleşik olmayan mükelleflerin (Çalışma veya oturma izni alarak 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 yapılamaz.

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

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

6.2.1. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi hasıllardan indirilemeyecektir.

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

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

Örnek: Ayşegül GÜÇLÜKAYA, sahibi olduğu konutu 2012 yılında kiraya vermiş olup, 15.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 3.500 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 3.500 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllata isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 15.000 – 3.000 = 12.000 TL

İndirilebilecek Gider = (3.500 x 12.000) / 15.000 = 2.800 TL

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

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 düşülebilir. **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 hasıllattan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınamaz.

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan mal ve hakları kiralayan Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

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 1 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Kiracı, basit usulde vergilemeye tabi bir mükellef ise, vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapmayacaktır.

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

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

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

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını **(2012 yılı için 3.000 TL)** aşanlar,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını **(2012 yılı için 25.000 TL)** aşanlar, (Bakınız Örnek 4)

(Beyanname verme sınırı olan 25.000 TL'nin aşılmış aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralananmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2012 yılı için 1.290 TL)** aşanlar (Bakınız Örnek:7)

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (Örneğin, basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 1.290 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir işyeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekmektedir. Beyanname, geliri elde eden aile bireyi adına düzenlenerek imzalanacaktır.

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyanamesi 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. (Bakınız Örnek:5)

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlere aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

Buna göre indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

1. Şahıs sigorta şirketlerine ödenen primler ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları,
2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,
5. Doğal afetler ile ilgili aynı ve nakdi bağışlar,
6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi (6327 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 82. maddeye göre yapılacak indirim)
8. Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımlar,
9. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.



10.1. Şahıs Sigorta Şirketlerine Ödenen Primler ile Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payları

Yıllık beyanname veren mükellefler, vergi matrahlarının tespitinde bireysel emeklilik sistemine ödedikleri kendisine, eşine ve küçük çocuklarına ait katkı payının beyan edilen gelirin % 10'una kadar olan kısmını gelir vergisi matrahlarının tespitinde indirim konusu yapabileceklerdir. Bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin ise beyan edilen gelirin % 5'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılacaktır. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler için yıllık gelir vergisi beyannamesinin safi irat satırında yer alan tutar esas alınacaktır.

Bireysel emeklilik sistemi ile diğer şahıs sigortaları için ödenen katkı payı ve primlerin birlikte olması halinde matrahtan indirim konusu yapılabilecek tutar beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olacaktır. Bu durumda şahıs sigorta primleri için % 5 oranındaki sınır ayrıca aranacaktır. Diğer taraftan, indirim konusu yapılacak prim, aidat ve katkı paylarının toplamı, asgari ücretin yıllık brüt tutarını aşamaz (2012 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı **10.962 TL**'dir).

10.2. 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.

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

10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Sınırlı İndirilecekler

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.

10.3.2. Sınırsız İndirilecekler

a) 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 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.

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köylere yapılması gerekmektedir. Ayrıca, mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethaneler ve/veya Diyanet



İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.

c) Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamuyararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen



çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.

10.4. Sponsorluk Harcamaları

3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için tamamı,
- Profesyonel spor dalları için % 50'si

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.



10.5. Doğal Afetler ile İlgili Aynı ve Nakdi Bağışlar

Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



10.6. Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine Makbuz Karşılığı Yapılan Nakdi Bağış ve Yardımlar

İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.7. Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajans ile EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar

Eskişehir 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti Hakkında Kanuna göre kurulan Ajansa ve EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdî ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



10.8. 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 ve İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan aynı/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 Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE YERİ

Mükelleflerin, **1 Ocak 2012 – 31 Aralık 2012** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2013 yılının MART ayının 1'inci gününden 25 inci 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.

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 bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. 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 gönderebileceklerdir.

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 Vergi İletişim Merkezini (VİMER) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

12. ÖNCEDEN HAZIRLANMIŞ KİRA BEYANNAME SİSTEMİ

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi; kira geliri elde eden mükelleflerin MERNİS, banka, PTT, sigorta şirketleri, tapu gibi kurum ve kuruluşlardan Başkanlığımız veri tabanına aktarılan bilgileri kullanılarak, beyannamelerin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlandığı ve internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Sistemden sadece kira geliri elde edenler faydalanabilmektedir. Sistem sadece 2011 ve takip eden yıllarda elde edilen kira geliri beyannameleri için hazırlanmıştır. Sisteme;

- İnternet Vergi Dairesi şifresi kullanılarak, (Şifre yoksa, herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurularak ücretsiz olarak alınabilir.) veya
- Kişiyे özel hazırlanmış güvenlik soruları cevaplanarak giriş yapılabilir.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da bu sistemden yararlanabilmektedir. Bu bakımdan, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, internet vergi dairesinde hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Onaylanan kira beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca internet bankacılığı kullanılarak da vergi borcu ödenebilir.

Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler vergi dairesine gidilerek elden veya internet ortamında (E-Beyanname Düzenleme Programı) da verilebilir.

Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

13. KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEMESİ VEYA EKSİK BEYAN EDİLMESİ

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2012 yılı için 3.000 TL’lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname yer almayan konut kirası gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.
- 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. Vergi dairesinin bilgisine girmeden önce, vergi dairesine kendiliğinden dilekçe ile bildirilmesi ve dilekçenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde **hiç verilmemiş beyannamenin verilmesi ya da eksik veya yanlış yapılan vergi beyanının düzeltilmesi ve ödeme süresi geçmiş verginin aynı sürede ödenmesi** halinde bu mükellefler de konut istisnasından yararlanacak ve gecikmeden dolayı adlarına vergi ziyai cezası kesilmeyecektir. **Bu mükellefler hakkında pişmanlık zammı uygulanacak ve birinci derece bir kat usulsüzlük cezası kesilecektir.**
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinun bildirilmemesi halinde, mükellef adına **iki kat birinci derece usulsüzlük cezası** kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyai cezası hesaplanır. **Vergi ziyai cezası iki kat olarak kesilen usulsüzlük cezası ile kıyaslanıp miktar itibariyle en ağırı uygulanır.** 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. Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir.

14. 2012 YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2012 yılında elde edilen gelirlere aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

10.000 TL'ye kadar	% 15
25.000 TL'nin 10.000 TL'si için 1.500 TL, fazlası	% 20
58.000 TL'nin 25.000 TL'si için 4.500 TL (ücret gelirlerinde 88.000 TL'nin 25.000 TL'si için 4.500 TL), fazlası	% 27
58.000 TL'den fazlasının 58.000 TL'si için 13.410 TL (ücret gelirlerinde 88.000 TL'den fazlasının 88.000 TL'si için 21.510 TL), fazlası	% 35

Not: Kira gelirleri ile birlikte ücret gelirlerinin de beyan edilmesi ve beyan edilen gelir tutarının (2012 yılı için) 58.000 TL'yi aşması halinde, gelir vergisi, 25.02.2011 tarihli ve 75 sıra nolu Gelir Vergisi Sirkülerinde yapılan açıklamalara göre hesaplanacaktır.

15. VERGİNİN ÖDENMESİ

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

- Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
- Bağlı olunan vergi dairesindeki hesabın bildirilmesi şartıyla diğer vergi dairelerine,
- Tahsile yetkili banka şubelerine ödenebilir.

**Ödeyeceğiniz gelir vergisini www.gib.gov.tr adresindeki “Hesaplamalar” bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.
(www.gib.gov.tr → Ana Sayfa → İnternet Vergi Dairesi → Hesaplamalar → GMSİ)**

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Kerem UZUNYAYLA, 2012 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 18.000 TL işyeri kira geliri ve 20.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği dairesinden 2.700 TL kira geliri elde etmiştir.

İşyeri Kira Geliri (Brüt)	18.000 TL
Konut Kira Geliri	2.700 TL
Mevduat Faizi	20.000 TL

- Tevkif yoluyla vergilendirilen 20.000 TL mevduat faizi geliri, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.
- Konut kira gelirinden 3.000 TL'lik istisna düşülecek olup, kalan tutar beyan edilecektir. Örnekte, istisna haddinin altında konut kira geliri elde edildiğinden beyan edilmeyecektir.
- Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş işyeri kira geliri olan 18.000 TL ise 25.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Örnek 2: Kemal YILDIZ, dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2012 yılında 15.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 4.000 TL'dir.

(Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatla isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarının vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)



$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 15.000 - 3.000 = 12.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{4.000 \times 12.000}{15.000} = 3.200 \text{ TL} \end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	15.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan (15.000 – 3.000)	12.000 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	3.200 TL
Vergiye Tabi Gelir (12.000 – 3.200)	8.800 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.320 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

Örnek 3: Elif HAKTAŞ, 2012 yılında dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 18.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	18.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan (18.000 – 3.000)	15.000 TL
%25 Götürü Gider (15.000 x %25)	3.750 TL
Vergiye Tabi Gelir (15.000 – 3.750)	11.250 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.750 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

Örnek 4: İsmail ERDOĞAN, 2012 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 18.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 32.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 6.400 TL tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı ile işyeri kira geliri toplamı olan (15.000+32.000=) 47.000 TL, 2012 yılı için beyan sınırı olan 25.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirinine uygulanır.

Mükellefin kira gelirinine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Konut Kira Geliri	18.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan	15.000 TL
İşyeri Kira Geliri	32.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 + 32.000)	47.000 TL
%25 Götürü Gider (47.000 x %25)	11.750 TL
Vergiye Tabi Gelir (47.000-11.750)	35.250 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	7.267,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	6.400 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	867,50 TL
Damga Vergisi	39,65 TL



12 YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ
1001 B

YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ
Bu beyanname, vergi sorumlularının yıllık gelir ve giderlerini beyan etmeleri için kullanılır.

1. Adı Soyadı: **Yılmaz**
2. Doğum Tarihi: **31.12.2012**
3. Mükellef No: **35849625321**

4. Adres: **AKOĞAN
13.MAİL
KAMİL
ACILAS
YSAK
GEMİ2 BAHALLESİ
132.50KAK
45
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ**

5. Evrak No: **1261A**
6. Vergi Yılı: **35530**
7. Vergi Dönemi: **332 3451272**

8. Gelir Türü: **13 08 1361**
9. Gelir Türü Açıklaması: **FAALİYET**
10. Gelir Türü Açıklaması: **TC**

11. Gelir Türü Açıklaması: **50.000,00**
12. Gelir Türü Açıklaması: **3.000,00**
13. Gelir Türü Açıklaması: **17.000,00**
14. Gelir Türü Açıklaması: **11.500,00**
15. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**

16. Gelir Türü Açıklaması: **38.250,00**
17. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**
18. Gelir Türü Açıklaması: **4.249,50**
19. Gelir Türü Açıklaması: **4.400,00**
20. Gelir Türü Açıklaması: **847,50**
21. Gelir Türü Açıklaması: **39,65**

12. Adı Soyadı: **Yılmaz**
13. Doğum Tarihi: **31.12.2012**
14. Mükellef No: **35849625321**

15. Adres: **AKOĞAN
13.MAİL
KAMİL
ACILAS
YSAK
GEMİ2 BAHALLESİ
132.50KAK
45
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ**

16. Evrak No: **1261A**
17. Vergi Yılı: **35530**
18. Vergi Dönemi: **332 3451272**

19. Gelir Türü: **13 08 1361**
20. Gelir Türü Açıklaması: **FAALİYET**
21. Gelir Türü Açıklaması: **TC**

22. Gelir Türü Açıklaması: **50.000,00**
23. Gelir Türü Açıklaması: **3.000,00**
24. Gelir Türü Açıklaması: **17.000,00**
25. Gelir Türü Açıklaması: **11.500,00**
26. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**

27. Gelir Türü Açıklaması: **38.250,00**
28. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**
29. Gelir Türü Açıklaması: **4.249,50**
30. Gelir Türü Açıklaması: **4.400,00**
31. Gelir Türü Açıklaması: **847,50**
32. Gelir Türü Açıklaması: **39,65**

33. Adı Soyadı: **Yılmaz**
34. Doğum Tarihi: **31.12.2012**
35. Mükellef No: **35849625321**

36. Adres: **AKOĞAN
13.MAİL
KAMİL
ACILAS
YSAK
GEMİ2 BAHALLESİ
132.50KAK
45
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ**

37. Evrak No: **1261A**
38. Vergi Yılı: **35530**
39. Vergi Dönemi: **332 3451272**

40. Gelir Türü: **13 08 1361**
41. Gelir Türü Açıklaması: **FAALİYET**
42. Gelir Türü Açıklaması: **TC**

43. Gelir Türü Açıklaması: **50.000,00**
44. Gelir Türü Açıklaması: **3.000,00**
45. Gelir Türü Açıklaması: **17.000,00**
46. Gelir Türü Açıklaması: **11.500,00**
47. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**

48. Gelir Türü Açıklaması: **38.250,00**
49. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**
50. Gelir Türü Açıklaması: **4.249,50**
51. Gelir Türü Açıklaması: **4.400,00**
52. Gelir Türü Açıklaması: **847,50**
53. Gelir Türü Açıklaması: **39,65**

12 YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ
1001 B

YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ
Bu beyanname, vergi sorumlularının yıllık gelir ve giderlerini beyan etmeleri için kullanılır.

1. Adı Soyadı: **Yılmaz**
2. Doğum Tarihi: **31.12.2012**
3. Mükellef No: **35849625321**

4. Adres: **AKOĞAN
13.MAİL
KAMİL
ACILAS
YSAK
GEMİ2 BAHALLESİ
132.50KAK
45
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ**

5. Evrak No: **1261A**
6. Vergi Yılı: **35530**
7. Vergi Dönemi: **332 3451272**

8. Gelir Türü: **13 08 1361**
9. Gelir Türü Açıklaması: **FAALİYET**
10. Gelir Türü Açıklaması: **TC**

11. Gelir Türü Açıklaması: **50.000,00**
12. Gelir Türü Açıklaması: **3.000,00**
13. Gelir Türü Açıklaması: **17.000,00**
14. Gelir Türü Açıklaması: **11.500,00**
15. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**

16. Gelir Türü Açıklaması: **38.250,00**
17. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**
18. Gelir Türü Açıklaması: **4.249,50**
19. Gelir Türü Açıklaması: **4.400,00**
20. Gelir Türü Açıklaması: **847,50**
21. Gelir Türü Açıklaması: **39,65**

22. Adı Soyadı: **Yılmaz**
23. Doğum Tarihi: **31.12.2012**
24. Mükellef No: **35849625321**

25. Adres: **AKOĞAN
13.MAİL
KAMİL
ACILAS
YSAK
GEMİ2 BAHALLESİ
132.50KAK
45
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ
KARABURSA İLİ**

26. Evrak No: **1261A**
27. Vergi Yılı: **35530**
28. Vergi Dönemi: **332 3451272**

29. Gelir Türü: **13 08 1361**
30. Gelir Türü Açıklaması: **FAALİYET**
31. Gelir Türü Açıklaması: **TC**

32. Gelir Türü Açıklaması: **50.000,00**
33. Gelir Türü Açıklaması: **3.000,00**
34. Gelir Türü Açıklaması: **17.000,00**
35. Gelir Türü Açıklaması: **11.500,00**
36. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**

37. Gelir Türü Açıklaması: **38.250,00**
38. Gelir Türü Açıklaması: **35.250,00**
39. Gelir Türü Açıklaması: **4.249,50**
40. Gelir Türü Açıklaması: **4.400,00**
41. Gelir Türü Açıklaması: **847,50**
42. Gelir Türü Açıklaması: **39,65**

Örnek 5: Sevilay GÜNEŞ ve eşi Yılmaz GÜNEŞ, 2012 yılında ayrı ayrı 1/2 hissesine sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 24.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Sevilay GÜNEŞ ayrıca 2012 yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 13.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 2.600 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Yılmaz GÜNEŞ aynı zamanda avukatlık faaliyetinden dolayı 2012 yılında 72.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 14.400 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Sevilay GÜNEŞ'in Beyanı:

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 24.000 TL kira gelirinin (24.000/2) 12.000 TL'sini Sevilay GÜNEŞ, 12.000 TL'sini de Yılmaz GÜNEŞ ayrı ayrı beyan edecektir.

Sevilay GÜNEŞ'in gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan işyeri kira geliri 13.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarı aşan kısmı (12.000 – 3.000=) 9.000 TL birlikte dikkate alındığında (13.000+9.000=) 22.000 TL 2012 yılı için beyanname verme sınırı olan 25.000 TL'yi aşmadığından, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 12.000 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrisafi İrat Toplamı	12.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan (12.000 – 3.000)	9.000 TL
%25 Götürü Gider (9.000 x %25)	2.250 TL
Vergiye Tabi Gelir (9.000 – 2.250)	6.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.012,50 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

Yılmaz GÜNEŞ'in Beyanı:

Yılmaz GÜNEŞ, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 12.000 TL'dir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek

zorunda olan mükellefler, 3.000 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar.

Mükellef, gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı olduğundan, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Konut Kira Geliri	12.000 TL
%25 Götürü Gider (12.000 x %25)	3.000 TL
Safi İrat	9.000 TL
Serbest Meslek Kazancı	72.000 TL
Beyan Edilen Gelirler Toplamı (72.000+9.000)	81.000 TL
Vergiye Tabi Gelir	81.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	21.460 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	14.400 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	7.060 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

Örnek 6: Ahmet KARACAN, sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2012 yılında toplam 48.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 12.04.2012 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 5.000 TL ve 23.10.2012 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 8.000 TL nakit olarak başta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.



Gayrisafi İrat Toplamı	48.000TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan (48.000 – 3.000)	45.000 TL
%25 Götürü Gider (45.000 x %25)	11.250 TL
Safi İrat (45.000 – 11.250)	33.750 TL
Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yap. Bağış ve Yardımlar*	13.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (33.750 – 13.000)	20.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.650 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

(*) Okul, yurt, sağlık tesisleri ve huzurevleri için genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere yapılan bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Bu nedenle örneğimizdeki, kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 8.000 TL ile Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 5.000 TL 'nin tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Örnek 7: Zerrin KILINÇ, sahibi bulunduğu işyerini 2012 yılında basit usulde vergilendirilen bir mükellefe kiralamış ve 2.900 TL işyeri kira geliri elde etmiştir.

Basit usuldeki mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 1.290 TL'dir. Mükellefin, 2.900 TL tutarındaki işyeri kira gelirinun 2012 yılı için beyanname verme sınırı olan 1.290 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

İşyeri Kira Geliri	2.900 TL
%25 Götürü Gider (2.900 x %25)	725 TL
Vergiye Tabi Gelir (2.900-725)	2.175 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	326,25 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

Örnek 8: Celal DEMİRCİ, üç adet dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 12.000 TL, 7.000 TL ve 4.800 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellefin, 2012 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri:

$$12.000 + 7.000 + 4.800 = 23.800 \text{ TL'dir.}$$

Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Konut Kira Geliri	23.800 TL
Vergiden İstisna Tutar	3.000 TL
Kalan (23.000-3.000)	20.800 TL
%25 Götürü Gider (20.800 x %25)	5.200 TL
Vergiye Tabi Gelir (20.800-5.200)	15.600 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	2.620 TL
Damga Vergisi	39,65 TL

17. BEYANNAMENİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Beyanname ve gelir elde edilen gayrimenkul sayısının beşten fazla olması halinde kullanılacak ek föy;

- Beyanname bir örnek doldurulacaktır.
- Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- Okunaklı bir şekilde silinti ve kazıntı yapılmadan düzenlenmesine özen gösterilecektir.
- Rakamlar arasına herhangi bir işaret konulmayacaktır.
- Sayısal ifadeler romen rakamı ile yazılmayacaktır.
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.

- Gelir Vergisi Beyannamesi “Tablo-4”, “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Belgeler” bölümünde yer alan, “Adres No” satırına;
“<https://adres.nvi.gov.tr/Pages/Bildirim/Dogrulama/YerlesimYeriDogrulama.aspx>” internet sayfasından gayrimenkul adresine ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.
- Kira geliri elde edilen gayrimenkulün hisseli olması durumunda, diğer ortak/ortaklara ilişkin bilgilerin; Gelir Vergisi Beyannamesinin “Tablo-4” “Gayrimenkul Sermaye İradına İlişkin Bilgiler” bölümündeki “Diğer Ortakların” satırında yer alan “Pay Oranı”, “Adı-Soyadı/Unvanı”, “Vergi Kimlik Numarası” kısımlarının doldurulması gerekmektedir.
- Elektronik ortamda beyanname verecek olan mükellefler beyannamelerini, **<https://ebeyanname.gib.gov.tr>** adresinde yer alan kılavuza uygun olarak dolduracaklardır.



VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR (*)

AKBANK T.A.Ş.

AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.

CITIBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş.

EUROBANK TEKFEN A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş.

HSBC BANK A.Ş.

ING BANK A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

ŞEKERBANK T.A.Ş.

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

TEKSTİLBANK A.Ş.

TURKISHBANK A.Ş.

TURKLAND BANK A.Ş.

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.

**T.C. POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(PTT) ****

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.

*Vadesi geçmiş vergi borçlarının (Motorlu Taşıtlar Vergisi, Trafik İdari Para Cezası, Motorlu Taşıtlar Araçlarına İlişkin Özel Tüketim Vergisi (Tescile Tabi Olanlar) hariç olmak üzere) bankalar aracılığı ile ödenmesi mümkün bulunmamaktadır.

**PTT işyerlerince sadece Trafik İdari Para Cezası, Geçiş Ücreti ve İdari Para Cezası tahsilatı yapılmaktadır.

Vergi ile ilgili konularda
size nasıl yardımcı
olabilirim?



VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ
444 0 189

i T.C. MALİYE BAKANLIĞI
GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI

www.gib.gov.tr

i GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI

Sosyal Medyada



f Facebook (<http://www.facebook.com/gibsosyalmedya>)

t Twitter (<http://twitter.com/gibsosyalmedya>)

g+ Google+ (<https://plus.google.com/114454491374100680344/>)

yt YouTube (<http://www.youtube.com/gibsosyalmedya>)

<http://sosyal.gib.gov.tr>

www.gib.gov.tr