



ECC
DENETİM

MEVZUAT SİRKÜLERİ

2021/37 10/03/2021

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADRES:
İçerenköy Çayır Cad. Nehir
Plaza No:9/25
34752 Ataşehir- İstanbul

TELEFON:
0216 213 0550

WEB SİTESİ:
www.eccdenetim.com

E-POSTA:
ecc@eccdenetim.com

2020 Kira Gelirlerinin Beyanı

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre, gerçek kişilerin gelirleri, gelir vergisine tabidir. Gelir vergisi yıllık gelir üzerinden salınır. 2020 yılına ait yıllık gelir vergisi beyannamelerinin 2021 yılı Mart ayı içinde verilmesi gerekmektedir.

Gelirin yedi unsuru vardır. Bunlardan üçü olan ticari, zirai veya serbest meslek kazançları nedeniyle beyannameler elektronik ortamda verilir.

Diğer taraftan, geliri sadece kira, ücret, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşan kişiler Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından oluşturulan Hazır Beyan Sistemini kullanarak beyanname verebilecekleri gibi, e-beyanname programı aracılığı ile de beyanname verebilmektedirler. Hazır beyan sistemine giriş aşağıdaki internet adresinde yer almaktadır.

<https://hazirbeyan.gib.gov.tr/#/>

İnternet Vergi Dairesi ve İnteraktif Vergi Dairesi adreslerinden de hazır beyan sistemine giriş yapabilmek mümkündür.

Hazır beyan sistemiyle ilgili Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan broşüre, [linki tıklayarak ulaşabilirsiniz](#).

Bu Sirkülerimizde, kira gelirlerinin vergilendirilmesine dönük konular açıklanmıştır. Konuya ilişkin ek bilgi gerektiğinde, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan rehberlere bakılabilir.

[GİB - Kira Geliri Elde Edenler İçin Vergi Rehberi](#)

[GİB- İngilizce Kira Geliri Vergi Rehberi](#)

Kira Gelirlerini Kimler Beyan Edecek?

2020 yılında kira geliri elde eden aşağıda belirtilen kişilerin Mart ayı içerisinde yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.

- Yıllık konut kira geliri 6.600 TL'nı aşanlar,
- Sadece işyeri kira (tamamı stopaj uygulanmış) geliri olup, yıllık kira geliri 49.000 TL'nı aşanlar
- Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- Ayrıca, 6.600 TL altında konut kira geliri 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 180.000 TL'lik tutarı aşanlar,

Kira Gelirleri Beyanı Ne Şekilde Yapılır?

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında,
- Bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi dairesine kağıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden yapılır.

Kira Gelirleri Beyanı Ne Zaman Yapılır?

1 Ocak- 31 Aralık 2020 dönemine ait kira gelirleri olan kişiler **"tahsil ettikleri"** bu gelirlerine ilişkin olarak 2021 Mart ayı içinde beyanname verirler.

Beyanı Yapılan Vergi Ne Zaman Ödenir?

Beyanname için hesaplanmış olan vergi Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit şeklinde ödenmektedir. Bu taksitlerin ödeme vadeleri 31 Mart 2021 ve 2 Ağustos 2021 olmaktadır.

Kira Gelirine Konu Mal ve Haklar Nelerdir?

Kira geliri, aşağıdaki mal ve hakların üzerinden elde edilebilir.

- 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, alametifarika, 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.

Kira Gelirlerinde İstisna

2020 yılı konut kira gelirlerinin 6.600 TL tutarındaki kısmı istisnadır (GVK md.21). Ancak aşağıdaki kişiler, bu istisnadan yararlanamazlar.

- Ticari, zirai veya mesleki kazancı dolayısıyla yıllık beyanname verenler,
- Beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın, 2020 yılında 180.000 TL üzerinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve irat elde edenler,
- İstisna üzerinde gelir beyan eden kişilerin bu geliri beyan etmemesi veya eksik beyan etmesi halinde istisna uygulanmaz.

Ortak mülkiyet halinde, 6.600 TL tutarındaki istisna, her bir ortak için ayrı ayrı geçerlidir.

İş yeri kira gelirlerinin (stopaj yolu ile vergilendirilmiş) ise 49.000 TL beyan dışı kalabilmektedir. Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirin'e uygulanır. İşyeri kira gelirin'e istisna uygulanmaz.

Kira Geliri Matrahının Tespitinde Uygulanan Gider Yöntemleri

Kira gelirlerinin safi tutarının belirlenmesinde, gerçek gider yöntemi ve götürü gider yöntemi olarak iki farklı yöntem kullanılmaktadır.

Gerçek Gider Yöntemi

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasıllattan aşağıdaki giderler indirilebilir.

- Taşınmaz sahibinin bu taşınmaz için ödediği 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, (İndirilmeyen kısım GVK md. 88 uyarınca gider fazlalığı sayılmayacaktır.)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi ile resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar,
- Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar,
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kira ile tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (İndirilmeyen kısım GVK md. 88 uyarınca gider fazlalığı sayılmayacaktır.)
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

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

Kira gelirlerinin safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise beş yılı geçmemek üzere gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Götürü Gider Yöntemi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Kira geliri elde edip de konut istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.

Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.

Gerçek veya götürü 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.

YILLIK BEYANNAME ÜZERİNDE YAPILAN İNDİRİMLER

Yıllık gelir vergisi beyannamesi üzerinde, bazı özel indirimlerin yapılabilmesi mümkündür. Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'uncu maddesi uyarınca aşağıdaki indirimler yapılabilmektedir.

- **Hayat ve şahıs sigorta primleri**

Hayat ve şahıs sigorta primleri, belirli şartlarla ve sınırlı olarak matrahtan düşülebilir. Matrahtan indirilebilecek hayat ve şahıs sigorta primleri tutarı, beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık brüt (35.316 TL) tutarını aşamaz.

Mükellefin şahsına, eşine, küçük çocuklarına ait sigorta primleri aşağıdaki şekilde beyan edilen gelirden düşülebilir.

- Hayat sigorta primlerinin %50'si dikkate alınır.
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ü dikkate alınır.
- Bireysel emeklilik sistemine ödenen sigorta primleri düşülemez.

Sigortanın Türkiye'de kâin (bulunan) ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması şarttır. Prim tutarlarının gelirin elde edildiği (2020 yılında) yılda ödenmiş olması şarttır. Eş veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.

- **Eğitim ve sağlık harcamaları**

Mükellefin kendisine, eşine veya küçük çocuklarına ait eğitim ve sağlık harcamalarının, beyan edilen gelirden düşülebilmesi mümkündür. Beyandan düşülebilecek eğitim ve sağlık harcaması tutarı, en üst limiti beyan edilen gelirin % 10'udur.

Eğitim ve sağlık harcamasının düşülebilmesi için aşağıdaki şartlar geçerlidir.

- Eğitim ve sağlık hizmetinin Türkiye'de yapılması,
- Yapılan harcamanın gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi,

- **Bağış ve yardımlar**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'ncu maddesi ve çeşitli özel kanunlar uyarınca, yapılan bağış ve yardımlar belirli şartlarla beyan edilen gelirden düşülebilir.

Gelirin %5'i (kalkınmada öncelikli yörelerde %10) ile sınırlı bağış ve yardımlar.

Konuya ilişkin GVK md 89/4'de yer alan düzenleme aşağıdaki gibidir.

Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için % 10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.

Kamuya yararlı derneklere İçişleri Bakanlığı'na ait aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://www.siviltoplum.gov.tr/kamu-yararina-calisan-dernekler>

Diğer taraftan, Cumhurbaşkanı'nca vergi muafiyeti tanınan vakıfların listesine Gelir İdaresi Başkanlığı'na ait aşağıdaki internet adresinden ulaşılabilir.

<https://www.gib.gov.tr/yarim-ve-kaynaklar/yararli-bilgiler/vergi-muafiyeti-taninan-vakiflarin-listesi>

Gelirin %100'üne kadar oranda yararlanılabilecek bağış ve yardımlar.

Beyan edilen geliri aşmamak üzere, yararlanılabilecek bağış ve yardımlar aşağıdaki gibidir. (GVK md.89/5,6,7,8,10,11)

- Okul, sağlık, spor ve dini tesislerin inşası veya idamesi için yapılan bağışlar, (detaylar için GVK md. 89/5)
- Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara yapılan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak yardımları (GVK md.89/6)
- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca desteklenen organizasyon, tanıtım, restorasyon, kazı, araştırma v.b. faaliyetlere yapılan yardımlar (GVK md.89/7)
- Cumhurbaşkanı'nca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan bağışlar (GVK md. 89/10)
- Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan bağışlar. (GVK md. 89/11)
- Gelir Vergisi Kanunu dışında çeşitli Kanunlarda da yapılan bağışların vergi matrahından düşülebileceği şeklinde düzenlemeler bulunmaktadır. Bu kanunlar aşağıdaki gibidir.¹
 - o 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 45'inci maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu'nun 76/g uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nun 56/ (b) ve Ek 7 maddeleri uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanun'un 13'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu'nun 20/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu'nun 101'inci maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 2955 sayılı Gülhane Askeri Tıp Akademisi Kanunu'nun 46/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'nun 12'nci maddesi ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu Uyarınca Yapılan Bağışlar,
 - o 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanunu'nun 3'üncü maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu'nun Ek 44'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 21'inci maddesi hükmü uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun'un 11/2'inci maddesi uyarınca yapılan bağışlar,

¹Detay bilgi için aşağıdaki makaleye bakılabilir.

Erdem Erdoğan, "Gelir ve Kurumlar Vergileri Matrahlarının İndirim Olarak Dikkate Alınabilecek Bağış ve Yardımlar, **Vergi Dünyası Dergisi**, Aralık 2015 sayısı.

- 6569 sayılı Türkiye Sağlık Enstitüleri Başkanlığı Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 17/1 maddesi uyarınca yapılan bağışlar,

- **Sponsorluk harcamaları**

3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 17.6.1992 tarihli ve 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.

UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2020 yılında elde edilen kira gelirlerinde, aşağıdaki vergi tarifesi kullanılır.

22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası	%35
600.000 TL'dan fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL, fazlası	%40

27.12.2019 tarih ve 30991 sayılı Resmi Gazete'de (2. Mükerrer) yayınlanan 310 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2020 yılı için geçerli gelir vergisi tarifesi.

KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Mükellef (B), 2020 yılında konut kredisi kullanarak 500.000 TL'ye aldığı daireyi aylık 4.000 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 48.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili 2.400 TL asansör ve sigorta gideri yapmıştır. Konut kredisi için 2020 yılında bankaya ödenen faiz tutarı da 5.500 TL'dir.

Mükellef (B), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2020 yılında ödediği asansör, sigorta ve faiz gideri ile birlikte iktisap bedelinin %5'i olan (500.000 TL x %5=) 25.000 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Toplam Gider = 2.400 TL + 5.500 TL + 25.000 TL = 32.900 TL'dir.

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatı isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarının vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmının hesaplanması gerekir.

Vergiye tabi hasılatı isabet eden gider, aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$\text{Vergiye Tabi Hasılat} = \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ = 48.000 \text{ TL} - 6.600 \text{ TL} = 41.400 \text{ TL}$$

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

$$= (32.900 \text{ TL} \times 41.400 \text{ TL}) / 48.000 \text{ TL} = 28.376,25 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı (Konut)	48.000
Vergiden İstisna Tutar	6.600
Kalan (48.000 TL – 6.600 TL)	41.400
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	28.376,25
Vergiye Tabi Gelir (41.400 TL – 28.376,25 TL)	13.023,75
Hesaplanan Gelir Vergisi	1.953,56
Damga Vergisi	97,20

Örnek 2: Mükellef (C), 2020 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 45.600 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği dairesinden ise 97.300 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 13.300 TL tevkifat yapılmıştır.

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

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (45.600-6.600=) ile işyeri kira geliri toplamı olan (39.000 TL +97.300 TL =) 136.300 TL, 2020 yılı için beyan sınırı olan 49.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşmadığından 6.600 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (işyeri)	97.300
Gayrimenkul Sermaye İradı (konut)	45.600

Gayrisafi İratlar Toplamı	142.900
Vergiden İstisna Tutar	6.600
Kalan (45.600 – 6.600) +97.300	136.300
%15 Götürü Gider (136.300 x %15)	20.445
Gelir Vergisi Matrahı	115.855
Hesaplanan Gelir Vergisi	26.750,85
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	13.300
Ödenecek Gelir Vergisi	13.450,85
Damga Vergisi	97,20