

KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ



KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ

(2006)

- ❖ Kira Gelirleri Olanlar, Bu Gelirlerini **Mart Ayının 15 inci Günü Akşamına Kadar** Beyan Edeceklerdir.
- ❖ Sadece Kira Gelirlerini Beyan Edecek Olanlar, Tek Sayfalık Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesini Dolduracaklardır.
- ❖ Mesken Kira Gelirlerinin 2.000 Yeni Türk Lirası Vergiden Müstesnadır.
- ❖ Kira Geliri Elde Edenler, Bu Gelirlerini Beyan Etmedikleri veya Eksik Beyan Ettikleri Takdirde 2.000 Yeni Türk Liralık İstisnadan Yararlanamayacaktır.
- ❖ Kira Gelirinin Yanında Ticari, Zirai veya Mesleki Kazancını Beyan Etmek Zorunda Olanlar, 2.000 Yeni Türk Liralık İstisnadan Yararlanamazlar.

KİRA GELİRİ NEDİR?

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların (Arazi, bina, haklar, motorlu taşıtlar vs.) kiraya verilmesinden elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak adlandırılırlar 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 açıklanmaktadır.

KİRA GELİRİ ELDE EDEN KİŞİNİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ HANGİ HALLERDE DOĞAR?

Vergi mükellefiyeti, yukarıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifa ve intifa hakkı sahipleri ile kiracıları tarafından işyeri, mesken ve benzeri şekillerde kullanılmak üzere bu mal ve hakların kiraya verilmeleri sonucunda kira geliri elde etmeleri nedeniyle doğar. Elde edilen bu kira gelirleri "gayrimenkul sermaye iradı" olarak vergiye tabi tutulur.

KİRA GELİRİ NE ZAMAN ELDE EDİLMİŞ SAYILACAKTIR?

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir. Örneğin 2002, 2003 ve 2004 yılları kira gelirleri topluca 2005 yılında tahsil edilirse; 2005 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.



Ancak, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yılın geliri olarak kabul edilerek ilgili yıllarda beyan edilir. Örneğin; 2005, 2006 ve 2007 yılları kira gelirleri topluca 2005 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 saptanan kur üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilir.

Kiranın aynı olarak alınması halinde, 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 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 (tevkifat) 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 %22 oranında gelir vergisi kesintisi yapmak zorundadırlar.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır. Örneğin 3 aylık veya 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ancak, gayrimenkulü kiralayan mükellef basit usulde vergiye tabi ise; kira ödemesi üzerinden her hangi bir vergi kesintisi yapılmaz. Bu durumda gayrimenkulden elde edilen kira geliri ikinci şekilde vergilendirilir. Yani 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.

Diğer taraftan, 2005 takvim yılında elde edilen işyeri kira gelirlerinin brüt tutarının 15.000 YTL'yi aşması halinde, yıllık beyanname verilecektir. Ancak, bu durumda daha önce kesinti yoluyla ödenen vergiler beyanname üzerinden mahsup edilecektir.

KİMLER BEYANNAME VERECEK?

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

- ♦ Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını [2.000 Yeni Türk Lirasını] aşanlar,
- ♦ İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını [2005 yılı için 15 bin Yeni Türk Lirasını] aşanlar,

Beyanname verme sınırı olan 15 bin Yeni Türk Lirasının aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi tevkifatına tabi kira gelirleri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.

- ♦ Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı 800 Yeni Türk Lirasını aşanlar,
- ♦ Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenler.

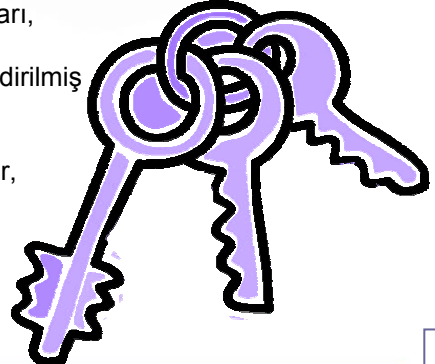
Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilir.

KİMLER SADECE GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINI BEYAN EDECEK?

Bir önceki bölümde belirtilen mükellefler kira gelirlerini, “beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlar için” hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyannamesi **(1001 B)** ile beyan edeceklerdir.

Beyana tabi geliri ile birlikte aşağıdaki gelirlerin de elde edilmesi halinde, yukarıda belirtilen beyanname doldurulur ve sadece kira geliri beyan edilir.

- ♦ Tevkifata tabi tutulmuş mevduat faizleri, repo gelirleri, özel finans kurumlarınca kâr ve zarara katılma hesabı karşılığında ödenen kâr payları ile menkul kıymetler yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları,
- ♦ Tek işverenden alınan tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretler,
- ♦ Gerçek usulde tespit edilmeyen zirai kazançlar,
- ♦ İstisna hadleri içinde kalan kazanç ve iratlar.



DAR MÜKELLEFLER HANGİ DURUMDA SADECE KİRA GELİRİNE İLİŞKİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ VERECEKLER?

Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler (çalışma veya oturma izni alarak 6 aydan daha fazla bir süredir yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları bu kişilere dahildir) Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar bakımından dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler.

Bu kapsamda vergilendirilen mükelleflerden, Türkiye’de elde ettiği beyana tabi geliri, sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlardan;

- ♦ Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri istisna tutarını [2005 yılı için 2.000 Yeni Türk Lirasını] aşanlar,
- ♦ Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı 800 Yeni Türk Lirasını aşanlar,
- ♦ Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenler,

sadece kira geliri beyannamesi vereceklerdir.

Bu kapsamda vergilendirilen mükelleflerden, Türkiye’de tevkif (vergi kesintisi) suretiyle vergilendirilmiş olan kira geliri elde eden mükellefler, tevkif edilmiş kira gelirlerinin tutarı ne olursa olsun beyanname vermeyecekler ve diğer gelirleri dolayısıyla beyanname vermeleri halinde de bu gelirlerini beyannameye dahil etmeyeceklerdir.

HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESASI UYGULANIR?

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, "emsal kira bedeli" esas alınır.

Buna göre;

- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması,
- Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması, hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.



HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESASI UYGULANIR?

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, "emsal kira bedeli" esas alınır.

Buna göre;

- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması,
- Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması, 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, emlak vergisi değerinin % 5'idir. Örneğin; bir kimse, emlak vergisi değeri 100.000 Yeni Türk Lirası olan bir apartman dairesini arkadaşına kirasız (bedelsiz) olarak vermişse; kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli olarak en az $(100.000 \times \% 5) = 5000$ Yeni Türk Lirası kira geliri beyan edecektir.

Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin %10'udur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur.

BEYANNAME NE ZAMAN VE NEREYE VERİLECEK?

* Mükellefler, **1 Ocak 2005 - 31 Aralık 2005** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2006 yılının MART ayının 15 inci günü akşamına kadar** beyannamelerini vereceklerdir.

Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler normal olarak ikametgahlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar. Ancak bunun iki istisnası vardır:

- 1-Ölüm,
- 2 - Ülkenin terk edilmesi.

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.

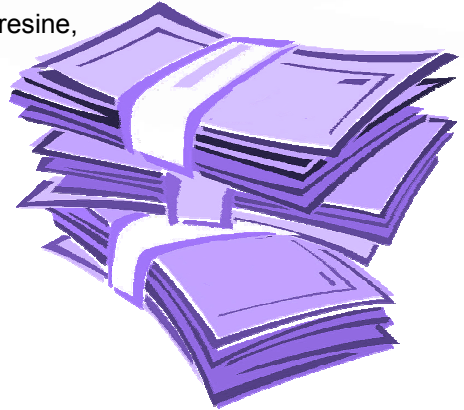
Beyanname verme süresinin son gününün tatil gününe rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk iş günü akşamına kadar beyanname verilebilir.

- ♦ Gayrimenkul sermaye iradının yanında beyana tabi diğer gelirlerin de olması halinde, gayrimenkul sermaye iradı, beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlar için hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyannamesi (**1001 B**) ile beyan edilmeyecek, bu gelirler bütün gelirlerin beyanı için kullanılan yıllık gelir vergisi beyannamesine (**1001 A**) dahil edilecektir.

Not : Dileyen mükellefler, aracılık yetkisi almış 3568 sayılı Kanuna göre meslek mensubu sayılan kişiler (Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirlerin) aracılığıyla beyannamelerini elektronik ortamda gönderebileceklerdir.

VERGİ NE ZAMAN, NEREYE ÖDENECEK?

- ♦ Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **MART** ve **TEMMUZ** 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,
 - Yetkili banka şubelerine.



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

- ◆ Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2.000 Yeni Türk Liralık istisnadan yararlanılamaz.
- ◆ Beyan edilmesi gereken kira gelirinin 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 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 sahibinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan Pişmanlık ve İslah hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri mümkündür. Kira gelirlerini pişmanlık yoluyla beyan eden mükellefler istisnadan yararlanacak ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi cezaları 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

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. 2001 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

5- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen, emlak vergisi, resim, harç ve şerefiyelerle 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 tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

9-Sahibi bulundukları 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],

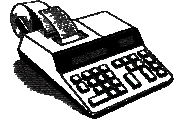
(Kirayla oturdukları konutlar için yapılan kira giderlerinin bu hükme göre indirilebilmesi için, söz konusu kira giderlerinin vergi iadesinde kullanılmamış olması gerekmektedir.)

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.

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



GÖTÜRÜ GİDER YÖNTEMİNİN SEÇİLMESİ DURUMUNDA GİDER İNDİRİMİ NASIL YAPILIR?

- ◆ Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düştüktan 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 döneemezler.

KİRA GELİRLERİNE İSTİSNA NASIL UYGULANACAK?

- ◆ Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirmesinde, her bir ortak için 2.000 Yeni 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.

KİRA GELİRLERİNE UYGULANACAK DİĞER İNDİRİMLER NELERDİR?

Kira geliri elde eden gayrimenkul sermaye iradı sahibi mükellefler, Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesinde yer alan ve aşağıda özetlenen bağış ve yardımlar ile harcamalarının tamamını veya belli bir tutarını verdikleri beyanname üzerinde safi iratlarından indirim konusu yapabileceklerdir. İndirimlerin hesaplanmasıyla ilgili olarak 5 numaralı örnek verilmiştir. (Bu indirimler hakkında tereddüde düşen mükellefler Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesine bakabilirler.)

1- Şahıs ve Bireysel Emeklilik Sigorta Primleri¹

Beyan edilen gelirin (safı iradın) %10'unu (bireysel emeklilik sistemi dışındaki şahıs sigorta primleri için beyan edilen gelirin %5'ini) ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, sakatlık, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları, (Sigortalının veya emeklilik sözleşmesinin

¹ Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının beyan edilen gelirden indirimine ilişkin gerekli açıklamalar 13.08.2003 tarih ve 2003/3 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde yer almıştır.

Türkiye’de kain ve merkezi Türkiye’de bulunan bir sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş, prim ve katkı payı tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması gerekir. Ayrıca, prim ve katkı tutarları gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olmalı ve ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında indirilmemiş olmalıdır.)

2- Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Beyan edilen gelirin (safi iradın) % 10'unu aşmaması, Türkiye’de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları, (Eğitim ve sağlık harcamaları nedeniyle vergi indiriminden yararlanan ücretliler, aynı harcamalarını bu hükümden yararlanarak matrahlarından indiremezler).

3- Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yapılan Bağış ve Yardımlar²

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 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.

4- Diğer Bağış ve Yardımlar

1 - 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 edilen gelirin (safi iradın) % 5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için % 10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.

2 - Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına 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 kültür ve sanat faaliyetleri, kültürel varlıkların korunması, yapımı, onarımı vb. ilişkin olarak Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesi çerçevesinde yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı.

3 - Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz mukabili yapılan aynî veya nakdî bağışların tamamı.

² Okul, sağlık tesisi ve öğrenci yurtlarına ilişkin bağış ve yardımların gelir vergisi matrahının tespitinde indirimine yönelik açıklamalar 10.03.2004 tarih ve 2004/21 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde yer almıştır.

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA ZARAR DOĞMASI HALİ

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayrisafi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Gayrimenkul sermaye iradının gider indirim hesabında gider fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar, gelecek yıllarda elde edilen kira gelirinden gider olarak düşülebilir. Ancak, sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedelini indirim konusu yapması durumunda, zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.

2005 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANANCAK VERGİ TARİFESİ

6.600. Yeni Türk Lirasına kadar	% 20
15.000 Yeni Türk Lirasının 6.600 Yeni Türk Lirası için 1.320 YTL, fazlası	% 25
30.000 Yeni Türk Lirasının 15.000 Yeni Türk Lirası için 3.420 YTL, fazlası	% 30
78.000 Yeni Türk Lirasının 30.000 Yeni Türk Lirası için 7.920 YTL, fazlası	% 35
78.000 Yeni Türk Lirasından fazlasının 78.000 Yeni Türk Lirası için 24.720 lira, fazlası	% 40

YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

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

- ◆ KARBON KAĞIDI KULLANILMADAN İki örnek doldurulacaktır. Fotokopi ile çoğaltılan beyannameler kesinlikle kullanılmayacaktır.
- ◆ Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.
- ◆ **Kurşun kalem kesinlikle kullanılmayacaktır.**
- ◆ Her kutuya bir harf veya rakam yazılacaktır.
- ◆ Silinti ve kazıntı yapılmayacak, beyanname ve ek föy katlanmayacak ve buruşturulmayacak, okunaklı düzenlemeye özen gösterilecektir.
- ◆ Rakamlar arasında herhangi bir işaret konulmayacaktır. BİLGİLER İLGİLİ ALANA SİĞDİĞİ KADAR YAZILACAKTIR.
- ◆ Sayısal ifadeler romen rakamı ile **yazılmayacaktır.**
- ◆ Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.
- ◆ Kelimeler arasında bir karakter boşluk bırakılacaktır.
- ◆ Noktalama işaretinden sonra boşluk bırakılmayacaktır.

1- 4 No.lu alanlara kimlik bilgileri, nüfus cüzdanında yazılı olduğu şekilde ve kısaltmadan aynen yazılacaktır. Kimlik bilgilerinin ayrılan alana sığmaması durumunda, isimler sığdığı kadarıyla yazılacaktır.

5 No.lu doğum yeri alanına, İLÇE ADI YAZILACAKTIR. İLÇENİN AYRI BİR ADI YOKSA İL ADI YAZILACAKTIR. KÖY VE BUCAK İSMİ YAZILMAYACAKTIR.

6 No.lu adres alanına mahalle, cadde / sokak bilgileri yazılacak ve POSTA KODU muhakkak belirtilecektir. Varsa telefon numarası alan kodu ile birlikte yazılacaktır. Adres bilgileri açık bir şekilde alanlara sığıyorsa kısaltma yapmadan yazılacaktır. Alanlara sığmaması halinde anlaşılır kısaltmalar yapılabilir.

7 No.lu alanda doğum tarihi gün, ay ve yıl olarak belirtilecektir.

8 No.lu mesleği alanına mükellefin esas uğraş konusu yazılacaktır. Birden fazla meslekle uğraş söz konusu ise ağırlıklı olan yazılacaktır.

9 No.lu uyruğu alanına, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olanlar T.C. rumuzunu, başka ülke tabiyetinde olanlar ise ülkelerinin Uluslararası Trafik Kodunu yazacaklardır.

Gerçek Gider Yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili vesikaları 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istenilmesi halinde ibraz etmeleri gerekmektedir ancak, söz konusu vesikalar beyannameye eklenmeyecektir.

ÖRNEK: 1



Mükellef Görkem YILMAZ, Antalya'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2005 takvim yılında 6.000 Yeni Türk Lirası 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	6.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan (6.000 – 2.000)	4.000 YTL
% 25 Götürü Gider (4.000 x % 25)	1.000 YTL
Vergiye Tabi Gelir (4.000-1.000)	3.000 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	600 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	600 YTL

ÖRNEK: 2



Mükellef Duygu AYDIN, Ankara'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2005 yılında 8.400 Yeni Türk Lirası kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 4.200 Yeni Türk Lirasıdır.

(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 tutarından vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

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

$$\frac{6.400 \text{ YTL} \times 4.200 \text{ YTL}}{8.400 \text{ YTL}} = 3.200 \text{ YTL}$$

(*) Hesaplanan gelir vergisi, Vergiye tabi gelire (matraha) 2005 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	8.400 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan (8.400 – 2.000)	6.400 YTL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	3.200 YTL
Vergiye Tabi Gelir (6.400-3.200)	3.200 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	640 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	640 YTL

ÖRNEK: 3



Mükellef Veli EKİZ, İstanbul'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2005 yılında 7.200 Yeni Türk Lirası, işyeri olarak kiraya verdiği daireden ise 13.000 Yeni Türk Lirası brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2.860 Yeni Türk Lirası tevkifat yapılmıştır.

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

Mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan kısmı ile tevkifata tabi tutulan işyeri kirasının toplamı 15.000 Yeni Türk Lirasını aştığından , mesken ve işyeri kira gelirleri birlikte beyan edilecek olup, buna ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayri Safi İrat Toplamı	20.200 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan (20.200-2.000)	18.200 YTL
% 25 Götürü Gider (18.200 x % 25)	4.550 YTL
Vergiye Tabi Gelir (18.200-4.550)	13.650 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	3.082,50 YTL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	2.860 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	222,50 YTL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, Vergiye tabi gelire (matraha) 2005 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

ÖRNEK: 4



Mehmet SARI ve eşi Gülay SARI 1/2 hissesine sahip oldukları, Denizli'de bulunan dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 2005 yılında 6.000 Yeni Türk Lirası kira geliri elde etmişlerdir.

Ayrıca Gülay SARI 2005 takvim yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulden ise 9.000 Yeni Türk Lirası brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 1.980 Yeni Türk Lirası gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Her iki mükellef de, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gülay SARI'nın Beyanı:

Gülay SARI'nın gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan iş yeri kira geliri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alındığında, 15.000 Yeni Türk Lirasını aşmadığından, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen (6.000 x 1/2 =) 3.000 Yeni Türk Lirası mesken kira geliri beyan edilecektir.

Gayri Safi İrat Toplamı	3.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan (3.000-2.000)	1.000 YTL
% 25 Götürü Gider (1.000 x % 25)	250 YTL
Vergiye Tabi Gelir (1000-250)	750 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	150 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	150 YTL

Mehmet SARI'nın Beyanı :

Mehmet SARI'nın geliri sadece konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri olan 3.000 Yeni Türk Lirasıdır. Bu tutar, istisna tutarını aştığından, mükellef kira gelirini beyan edecek ve istisnadan yararlanacaktır.

Gayri Safi İrat Toplamı	3.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan (3.000-2.000)	1.000 YTL
% 25 Götürü Gider (1.000 x % 25)	250 YTL
Vergiye Tabi Gelir (1000-250)	750 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	150 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	150 YTL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, Vergiye tabi gelire (matraha) 2005 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

ÖRNEK 5



Mükellef Aysel ERTUNÇ, İzmir’de bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2005 yılında 9.000 YTL kira geliri elde etmiştir. Mükellef 2005 yılı içinde bireysel emeklilik sistemine 600 YTL katkı payı ödemiş ve Devlete ait bir hastaneye 20.11.2005 tarihinde 725 YTL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

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

Not : Vergiye tabi gelirden yapılacak indirimlerle ilgili açıklamalar rehberin “Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir” başlıklı bölümünde yapılmıştır. Dikkat edilmesi gereken husus, bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların tamamı indirim konusu yapılabilirken, bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların ise beyan edilen gelirin (safi iradın) belirtilen oranlarına kadar olan kısmının indirim konusu yapılabileceğidir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır

Gayrisafi İrat Toplamı	9.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.000 YTL
Kalan [9.000 YTL-2.000 YTL]	7.000 YTL
% 25 Götürü Gider [7.000 YTL X %25]	1.750 YTL
Safi İrat [7.000 YTL -1.750 YTL]	5.250 YTL
Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payı ³	525 YTL
Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri için Yap. Bağış ve Yardımlar ⁴	725 YTL
Vergiye Tabi Gelir (5.250 YTL -1250 YTL)	4.000 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	800 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	800 YTL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, Vergiye tabi gelire (matraha) 2005 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

³ Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payının indirim konusu yapılabilecek yıllık toplam tutarı beyan edilen gelirin (safi iradın) % 10’u (5.250 x % 10) olan 525 Yeni Türk Lirasını aşamayacağından sadece 525 YTL’lik kısmı indirim konusu yapılabilecektir.

⁴ Okul, yurt, sağlık tesisleri ve huzurevleri için genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere yapılan bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Bu nedenle örneğimizdeki, devlete ait hastaneye nakit olarak yapılan 725 YTL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.