

**TÜRKİYE'DE
YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR
(DAR MÜKELLEFLER)
İÇİN
KİRA GELİRİ BEYANI**



www.gib.gov.tr

2019 Yılına Ait Beyannamenizi
1 - 31 Mart 2020 Tarihleri
Arasında Vermeyi Unutmayınız.

ÜCRETSİZDİR

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Şubat / 2020
Yayın No: 336

Bu Broşürde; Türkiye’de yerleşmiş olmayan (dar mükellef) kişilerin elde ettikleri kira gelirlerinin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesiyle beyanına ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

KİMLER KİRA GELİRLERİ İÇİN BEYANNAME VERMELİDİR?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2019 yılı için 5.400 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden tevkif suretiyle vergilendirilmemiş kira geliri elde edenler,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Dar mükellefler, tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname vermezler. Diğer gelirler için yıllık beyanname vermeleri halinde de tevkifata tabi tutulan bu gelirlerini beyannameye dahil etmezler.

KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2019 yılı için istisna tutarı 5.400 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek 1: Mükellef (A), 2019 yılında meskenini aylık 400 TL’den kiraya vermiş ve yıllık 4.800 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 5.400 TL’nin altında olduğundan mükellef tarafından beyan edilmeyecektir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 5.400 TL’lik istisnadan yararlanamazlar.

Ayrıca, 5.400 TL ve üzerinde 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 2019 yılı için 148.000 TL'yi aşanlar, 5.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri **1-31 Mart 2020** tarihleri arasında beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 5.400 TL olarak belirlenen istisnadan yararlanılamaz.

KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinun 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, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 15'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. (Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini uygulayamazlar.)

Örnek 2: Almanya'da ikamet eden Mükellef (B), Ankara'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2019 yılında 20.000 Avro kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 6 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (20.000 € x 6 TL)	120.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	5.400 TL
Kalan (120.000 TL - 5.400 TL)	114.600 TL
%15 Götürü Gider (114.600 TL x %15)	17.190 TL
Vergiye Tabi Gelir (114.600 TL - 17.190 TL)	97.410 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	22.600,70 TL
Damga Vergisi	89,10 TL

Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler, brüt kira geliri tutarından Gelir Vergisi Kanunu'nun 74 üncü maddesinde sayılan giderlerin gerçek tutarlarını indirebilirler.

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.

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması 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 3: Mükellef (C), sahibi olduğu konutu 2019 yılında kiraya vermiş ve 44.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 10.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 10.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmı kadar olacaktır.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 44.000 \text{ TL} - 5.400 \text{ TL} = 38.600 \text{ TL} \\ \text{İndirilebilecek Gider} &= (10.000 \text{ TL} \times 38.600 \text{ TL}) / 44.000 \text{ TL} \\ &= 8.772,72 \text{ TL} \end{aligned}$$

KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden % 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12 nci maddesinde tanımlanan gayri maddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla Anlaşmaya taraf devletin mukimleri tarafından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde, anılan maddede öngörülen tevkifat oranının daha düşük olması durumunda, mukimlik belgesinin ibraz edilmesi koşulu ile tevkifatın bu düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

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.

2019 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

2019 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak 2020 yılının Mart ayında verilecek beyannamede uygulanacak vergi tarifesi şöyledir.*

Gelir vergisine tabi gelirler;	
18.000 TL'ye kadar	%15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası	%20
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, (ücret gelirlerinde 148.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL), fazlası	%27
500.000 TL'nin 98.000 TL'si için 22.760 TL (ücret gelirlerinde 500.000 TL'nin 148.000 TL'si için 36.260 TL), fazlası	%35
500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 163.460 TL, (ücret gelirlerinde 500.000 TL'den fazlasının 500.000 TL'si için 159.460 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

*7194 sayılı Kanun ile Gelir Vergisi Kanunu 103. maddesinde yapılan değişiklik.

KİRA GELİRİNİN BEYANI

Kira geliri elde eden mükelleflerin, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini **1-31 Mart 2020** tarihleri arasında vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler,

- **Hazır Beyan Sistemi** aracılığıyla internet ortamında,
- Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine,
- Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine kağıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden,

verilebilir.

Beyanname; kayıtsız (Adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, Kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi (APS) Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.

HAZIR BEYAN SİSTEMİ NEDİR?

Beyana tabi gelirleri sadece **gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri)**, menkul sermaye iradı, ücret ile diğer kazanç ve iratlardan ibaret olan mükellefler; bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini Başkanlığımız tarafından önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunduğu kullanımı kolay ve hızlı bir sistem olan Hazır Beyan Sistemi üzerinden verebilirler.

Bu sistemden sadece kira, menkul sermaye iradı, ücret veya diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının www.gib.gov.tr internet adresinden veya İnteraktif Vergi Dairesinden ulaşabilirsiniz.



Kira Gelirimize İlişkin Beyannamenizi

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

Kira geliri elde eden dar mükellefler;

- Kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak,
- İnternet vergi dairesi şifrelerini kullanarak (şifre yoksa herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurarak ücretsiz alabilirler.),
- **Yabancı Kimlik Numarası olanlar** (99 ile başlayan 11 rakamlı numara) kimlik bilgileri ve internet vergi dairesi şifresi ile,
- **Yabancı Kimlik Numarası olmayan** ancak Türkiye’de mükellefiyet için daha önce almış oldukları Vergi Kimlik Numarasını (10 rakam) kullananlar sadece internet vergi dairesi şifresi ile,

Sisteme 7 gün 24 saat giriş yapabilirler.

T.C. kimlik numarası, MERNİS sisteminde kaydı ve kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayan dar mükellefler, Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine açtıracakları mükellefiyet kaydı sonrası bu Sistemi kullanabilirler.

VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2019 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2020 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2020** tarihine kadar,
- İkinci taksiti ise **4 Ağustos 2020** (31 Temmuz 2020 resmi tatile rastladığından) tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

Verginizi Başkanlığımıza ait www.gib.gov.tr internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

**Detaylı Açıklamaların Yer Aldığı
Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar
(Dar Mükellefler) İçin Vergi Rehberine
www.gib.gov.tr**

**Adresinin Yayınlar/Rehberler
Bölümünden Ulaşabilir
ya da Karekodu Okutabilirsiniz.**

