

# KİRA GELİRİ İÇİN YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANI



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

www.gib.gov.tr

ÜCRETSİZDİR

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2020  
Yayın No: 334

Bu Broşürde, kira gelirlerinin Yıllık Gelir Vergisi Beyanname ile 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,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2019 yılı için 40.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 40.000 TL'nin aşıлып 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 kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2019 yılı için 2.200 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

## **MESKEN 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 440 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 5.280 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 5.400 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde, yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

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 Gelir Vergisi Kanunu'nun 103. maddesinde yer alan üçüncü gelir diliminin ücretler için geçerli olan 2019 yılı için 148.000 TL'lik tutarı aşanlar, 5.400 TL'lik istisnadan yararlanamazlar

Konutlardan elde edilen kira gelirleri 2020 yılının Mart ayı sonuna kadar beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2019 yılı için 5.400 TL'lik istisnadan yararlanılamaz.

## **KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE GİDER YÖNTEMLERİ**

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

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

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.

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

Örnek 2: Mükellef (B), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 22.800 TL, 20.400 TL ve 16.200 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2019 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri (22.800 TL + 20.400 TL + 16.200 TL =) 59.400 TL' dir.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Konut Kira Geliri	59.400 TL
Vergiden İstisna Tutar	5.400 TL
Kalan (59.400 TL – 5.400 TL)	54.000 TL
%15 Götürü Gider (54.000 TL x %15)	8.100 TL
Vergiye Tabi Gelir (54.000 TL – 8.100 TL)	45.900 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	8.693 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.

Mükelleflerin, yaptıkları giderlere ait 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 olup, 48.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 16.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 16.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 48.000 TL – 5.400 TL = 42.600 TL

İndirilebilecek Gider = (16.000 TL x 42.600 TL) / 48.000 TL  
= 14.200 TL

### **İŞYERİ KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ**

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

Kiracı olan söz konusu kişi, kurum ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden % 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

**Örnek 4:** Mükellef (D), 2019 yılında konut olarak kiraya verdiği daireden 39.600 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği daireden ise 75.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden yıl içinde 15.000 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 (34.200 TL + 75.000 TL =) 109.200 TL, 2019 yılı için beyan sınırı olan 40.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir. Yıllık beyannamede hesaplanan gelir vergisinden, yıl içinde tevkif edilen vergi mahsup edilebilecektir.

## UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2019 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.\*

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.

2020 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak tarife, 310 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

## 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,
- 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, verilebilir.

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 Türkiye genelinde Vergi İletişim Merkezini (VİMER-189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

## 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](http://www.gib.gov.tr) internet adresinden veya İnteraktif Vergi Dairesinden ulaşabilirsiniz.



## VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2019 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri 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](http://www.gib.gov.tr) internet adresinde yer alan anlaşmalı bankalardan ve tüm vergi dairelerimizden ödeyebilirsiniz.

**Detaylı Açıklamaların Yer Aldığı  
Kira Geliri Elde Eden Mükellefler  
İçin Vergi Rehberine**

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

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



/gib.sosyalmedya



/gibsosyalmedya



/gib.sosyalmedya



/gibsosyalmedya



/gibsosyalmedya



Ayrıntılı bilgi için;  
[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)