

2018

# KİRA GELİRLERİNDE BEYAN

Nevzat ERDAĞ  
Mali Müşavir, Eğitimci, Yazar  
01.01.2018



## İçindekiler

KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN VERGİ REHBERİ .....	2
Kira Gelirine Konu Mal Ve Haklar .....	2
Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	2
Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi .....	2
Kira Bedelinin Hiç Olmaması Veya Düşük Olması.....	3
Mesken Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması .....	3
Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	4
Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması...	5
Kira Ödemelerinde Vergi Kesintisi.....	5
Kira Gelirinin Beyanı .....	6
Yıllık Beyannameye Dahil Edilen Gelirlerden Yapılacak İndirimler.....	6
Bağış ve Yardımlar .....	7
Sponsorluk Harcamaları .....	8
Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar .....	8
Beyannamenin Verilme Zamanı Ve Yeri .....	9
Hazır Beyan Sistemi .....	9
Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmemesi Veya Eksik Beyan Edilmesi .....	10
Uygulanacak Vergi Tarifesi .....	10
Verginin Ödenmesi .....	10

# KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN VERGİ REHBERİ

## Kira Gelirine 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, 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 olarak ifade edilmektedir.

## 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; 2014, 2015 ve 2016 yılları kira gelirleri topluca 2017 yılında tahsil edilirse, 2017 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; 2017, 2018 ve 2019 yılları kira gelirleri topluca 2017 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.

## Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

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

- ❖ Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Vasıtasıyla Yapılması
- ❖ Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamaalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,
- ❖ İşyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmesi ve bu kurum ve kuruluşlar 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.

### **Kira Bedelinin Hiç Olmaması Veya Düşük Olması**

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 esas uygulanacaktır. Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin %5'idir. Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin %10'udur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur. Örnek: Mükellef (A), 2017 yılında emlak vergisi değeri 350.000 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:  $350.000 \times \%5 = 17.500$  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 ikametüne birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örnek olarak mal sahibi baba, çocuğunun ikametüne 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 diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar.

### **Mesken Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması**

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2017 yılı için istisna tutarı 3.900 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

İstisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz. Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 3.900 TL'lik istisnadan yararlanamazlar. Ayrıca, 3.900 TL ve üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 2017 yılı için 110.000 TL'yi aşanlar, 3.900 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

**Örnek:**

Mükellef (C), 2017 yılında, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden 12.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 36.000 TL işyeri kira geliri ve 90.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2017 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 110.000 TL'yi aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamının (12.000 + 36.000 + 90.000 = 138.000 TL) 2017 yılı bakımından belirlenen 110.000 TL tutarı aşması nedeniyle, 12.000 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 3.900 TL'lik istisnadan faydalanılması mümkün olmayacaktır.

- ❖ Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2017 yılı için) 3.900 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. 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.

**Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi**

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. Örneğin, işyeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, %15'i oranındaki götürü gideri indirebileceklerdir. Götürü gider oranı, 1/1/2017 tarihinden itibaren elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere hasılatın % 15'i olarak belirlenmiştir. **Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler**

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki gider 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 hasılatla uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2013 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.), İktisap bedelinin %5'i tutarındaki indirim, sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için uygulanacak olup birden fazla gayrimenkulden kira geliri elde edilmesi halinde, diğer gayrimenkuller için bu indirimden yararlanılamayacaktır. Ayrıca işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller %5'lik gider indiriminden yararlanamayacaktır.
- ❖ Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

- ❖ Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2017 takvim yılı için 900 TL'yi aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),
- ❖ 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 (indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.), Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (Çalışma veya oturma izni olarak 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.

### **Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilecek Giderin Hesaplanması**

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. İndirilebilecek Gider = Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat\* / Toplam Hasılat (\*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2017 yılında kiraya vermiş olup, 36.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef gayrimenkulü ile ilgili olarak, 9.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 9.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmı kadar olacaktır. Vergiye Tabi Hasılat = 36.000 – 3.900 = 32.100 TL İndirilebilecek Gider = (9.000 x 32.100) / 36.000 = 8.025 TL

### **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 hasıllardan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmaz. Buna göre, söz konusu hallerde oluşacak gider fazlalığının zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

### **Kira Ödemelerinde Vergi Kesintisi**

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.

## **Kira Gelirinin Beyanı**

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- ❖ Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2017 yılı için 3.900 TL) aşanlar,
- ❖ İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2017 yılı için 30.000 TL) aşanlar, (Bakınız Örnek: 3, sayfa 23) (Beyanname verme sınırı olan 30.000 TL'nin aşılıp 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 (2017 yılı için 1.600 TL) aşanlar (Bakınız Örnek: 7, sayfa 37) 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), 1.600 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındadır. 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. (

## **Yıllık Beyannameye Dahil Edilen Gelirlerden Yapılacak İndirimler**

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyanamesinde 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: 10.1. Şahıs Sigorta Primleri 01/01/2013 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için verilecek yıllık gelir vergisi beyanamesinde, bireysel emeklilik dışında kalan şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyanamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır. 01/01/2013 tarihinden sonra bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları ise indirim konusu yapılmayacaktır.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- ❖ Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile,
- ❖ Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden oluşmaktadır. İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. (2017 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 21.330 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. "Küçük çocuk" tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dâhil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

## Bağış ve Yardımlar

### Beyan Edilecek Gelirin %5'i ile Sınırlı Olarak İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

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. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

### Tamamı İndirilebilecek Bağış ve Yardımlar

- 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 ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının 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 nakdi ve aynı 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 ve 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 ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının 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, 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 çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.
- d) ç) Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.
- e) İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.
- f) EXPO 2016 Antalya Ajansına yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

### Sponsorluk Harcamaları

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun (89/8) maddesine göre 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 %100'ü,
- ❖ Profesyonel spor dalları için %50'si yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir. 10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi 31/12/2017 tarihine kadar, 9/12/1994 tarihli ve 4059 sayılı Hazine Müsteşarlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun ek 5 inci maddesi kapsamına giren bireysel katılım yatırımcısı tam mükellef gerçek kişiler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iktisap ettikleri tam mükellef anonim şirketlere ait iştirak hisselerini en az iki tam yıl elde tutmaları şartıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelemelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu ile Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen araştırma, geliştirme ve yenilikçilik programları kapsamında projesi son beş yıl içinde desteklenmiş kurumlara iştirak sağlayan bireysel katılım yatırımcıları için bu oran %100 olarak uygulanır.

### Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

- ❖ Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu,
- ❖ Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanun,
- ❖ Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu,
- ❖ Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu,

- ❖ Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanunu,
- ❖ Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu,
- ❖ İlköğretim ve Eğitim Kanunu ve ilgili diğer kanunlara 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.

## Beyannamenin Verilme Zamanı Ve Yeri

Mükelleflerin, 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için 01-25 Mart 2018 tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir. (25 Mart 2018 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler 26 Mart 2018 Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.) Beyanname; kayıtsız (adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi, Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır. Hazır Beyan Sisteminde ise kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname 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. Vefat eden mükelleflere ait - ölüm tarihinin içinde bulunduğu takvim yılı başından ölüm tarihine kadar olan döneme tekabül eden (GMSİ+ÜCRET+DKİ+MSİ) - kıst dönem beyannameleri (1001 D Kodlu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi) <https://ebeyanname.gib.gov.tr/index.html> adresindeki Beyanname Düzenleme Programı (BDP) üzerinden elektronik ortamda 27.12.2017 tarihinden itibaren verilebilmektedir. Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler, 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 E-Beyanname uygulaması ile doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları aracılığıyla da gönderebileceklerdir. Ayrıca beyannamenin, aşağıda belirtilen "Hazır Beyan Sistemi" aracılığıyla internet ortamında verilmesi mümkün bulunmaktadır. 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 - 444 0 189) arayarak randevu almaları halinde adreslerine gidilerek beyannamelerini doldurmalarına yardımcı olunacaktır.

## Hazır Beyan Sistemi

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri), menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan ya da bunların bir kaçından oluşan mükelleflerin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerinin, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanarak internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Kira geliri elde eden mükellefler;

- ❖ Kimlik bilgilerini girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak,
- ❖ İnternet vergi dairesi şifrelerini kullanarak (şifre yoksa herhangi bir vergi dairesine kimlikle başvurarak ücretsiz alabilirler)

- ❖ e-devlet üzerinden sisteme giriş yapabilirler. 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 geliri beyanına ilişkin ödemeler anlaşmalı bankalardan veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir. Ayrıca sistemden anlaşmalı bankaların banka ve kredi kartlarının yanısıra 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. Hazır Beyan Sistemine erişim ve uygulama hakkında detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşabilirsiniz.

### **Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmemesi Veya Eksik Beyan Edilmesi**

Konutlardan elde edilen kira gelirleri 01-25 Mart 2018 tarihleri arasında (25 Mart 2018 tarihi hafta sonuna rastladığından beyannameler 26 Mart 2018 Pazartesi akşamına kadar verilebilecektir.) beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2017 yılı için 3.900 TL'lik istisnadan yararlanılamaz. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

### **Uygulanacak Vergi Tarifesi**

Gelir Vergisi Kanununa göre 2017 yılında elde edilen kira gelirlerine aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

13.000 TL'ye kadar % 15 30.000 TL'nin 13.000 TL'si için 1.950 TL, fazlası % 20
70.000 TL'nin 30.000 TL'si için 5.350 TL, fazlası % 27 70.000 TL'den fazlasının
70.000 TL'si için 16.150 TL, fazlası % 35

### **Verginin Ödenmesi**

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,
- ❖ Elden ya da internet bankacılığını kullanarak anlaşmalı bankalara,
- ❖ [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden anlaşmalı bankaların banka kartları ve kredi kartları ile ödenebilir.