



Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Beyanı

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2021

Yayın No: 375

ÜCRETSİZDİR

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, 2020 yılı için 6.600 TL (2021 yılı için istisna tutarı 7.000 TL) istisna tutarını 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 dâhil etmezler.

KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2020 yılı için istisna tutarı 6.600 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek 1: Mükellef (A), 2020 yılında meskenini aylık 500 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat mesken istisna tutarı olan 6.600 TL'nin altında olduğundan mükellef tarafından beyan edilmeyecektir.

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar 6.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.



Ayrıca, 6.600 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 2020 yılı için 180.000 TL'yi aşanlar, 6.600 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri 1-31 Mart 2021 tarihleri arasında beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 6.600 TL olarak belirlenen istisnadan yararlanılamaz.

KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

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, 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 2020 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 7,75 TL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi irat toplamı (20.000 € X 7,75 TL)	155.000 TL
Vergiden istisna tutar	6.600 TL
Kalan (155.000 TL - 6.600 TL)	148.400 TL
%15 Götürü gider (148.400 TL X %15)	22.260 TL
Vergiye tabi gelir (148.400 TL - 22.260 TL)	126.140 TL
Hesaplanan gelir vergisi	30.019 TL
Ödenecek gelir vergisi	30.019 TL
Damga vergisi	97.20 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 2020 yılında kiraya vermiş ve 60.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 15.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin gerçek gider olarak indirebileceği tutar, 15.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmı kadar olacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat = 60.000 TL - 6.600 TL = 53.400 TL

İndirilebilecek Gider = (15.000 TL X 53.400 TL) / 60.000 TL = 13.350 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 13.350 TL olacaktır.

KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralama durumu, 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. 31.07.2020 tarih ve 31202 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 31.07.2020 - 31.12.2020 tarihleri arasında nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanunu uyarınca uygulanmakta olan tevkifat oranı %10 olarak belirlenmiştir. (22.10.2020 tarih ve 3319 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %10 olan tevkifat uygulaması 31.05.2021 tarihine kadar uzatılmıştır).

Kiracı, basit usulde vergilemeye tabi bir buldu madığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapmayacaktır.

Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12'nci maddesinde tanımı yapılan gayri maddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla Anlaşmaya taraf devletin mukimleri tarafından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde, anılan maddede öngörölen tevkifat oranının daha düşük olması durumunda, mukimlik belgesinin ibraz edilmesi koşulu ile tevkifatın bu düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

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.

2020 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak 2021 yılının Mart ayında verilecek beyannamede uygulanacak vergi tarifesi şöyledir.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
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 (ücret gelirlerinde 180.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL), fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'nin 180.000 TL'si için 44.070 TL), fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL (ücret gelirlerinde 600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 191.070 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

KİRA GELİRİNİN BEYANI

Kira geliri elde eden mükelleflerin, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerini **1-31 Mart 2021** 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 kâğıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi 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 irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden 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 elde eden mükellefler yararlanabilecektir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

- <https://hazirbeyan.gib.gov.tr> adresinden (Kullanıcı girişi veya e-Devlet Yöntemi ile giriş),
- İnteraktif Vergi Dairesinden,
- İnternet Vergi Dairesinden,

7 gün 24 saat giriş yapılabilir.

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

2020 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2021 yılının **Mart ve Temmuz** aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2021** tarihine kadar,
- İkinci taksiti ise **2 Ağustos 2021**
(31 Temmuz hafta sonuna rastladığından) tarihine kadar,

ödenmesi gerekmektedir.

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



2020 Yılına Ait
Beyannamenizi
1-31 Mart 2021
Tarihleri Arasında
Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi
Unutmayınız.

Detaylı Açıklamaların
Yer Aldığı
TÜRKİYE'DE
YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR
(DAR MÜKELLEFLER)
İÇİN KİRA REHBERİ'ne
Ulaşmak İçin Tıklayınız.

Sorularınız İçin;

**Beyannameleriniz
İçin;**



hazirbeyan.gib.gov.tr





Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile
Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

Biz Hazırladık, Siz Onaylayın

