

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ (KİRA GELİRİ)

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların (mesken, işyeri, arazi vb.) sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir.



Kira Gelirini Beyan Edecekler

Tam Mükellef

- ▶ Konut kira geliri, 2023 yılı için **21.000 TL**'lik istisna tutarını aşanlar
- ▶ Tevkifata tabi iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 2023 yılı için **150.000 TL**'lik beyanname verme sınırını aşanlar
- ▶ Kesinti ve istisnaya konu olmayan kira geliri toplamı 2023 yılı için **8.400 TL**'lik beyanname verme sınırını aşanlar



Dar Mükellef

- ▶ Konut kira geliri, 2023 yılı için **21.000 TL**'lik istisna tutarını aşanlar
- ▶ **Tutarına bakılmaksızın** tevkifata ve istisnaya konu olmayan kira geliri elde edenler

Emsal Kira Bedeli

- ▶ Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması
- ▶ Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması

hallerinde emsal kira bedeli esası uygulanacaktır.



Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin **%5**'i dir.

Konut Kira Gelirinde İstisna

Sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için 21.000 TL'lik istisna uygulanır. İstisna tutarının üzerinde gelir elde edilmesi halinde, beyan edilen kira gelirinden istisna tutarı düşülür. İstisnanın altında konut kira geliri olanlar bu gelirleri için beyanname vermez.

İstisnadan Yararlanamayacaklar

- ▶ Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar
- ▶ İstisna 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 2023 yılı için belirlenen **550.000 TL**'lik tutarı aşanlar
- ▶ İdare tarafından yapılan tespitle kira gelirini süresinde beyan etmeyen veya eksik beyan edenler

Gerçek Gider Yöntemi

Gayrisafi hasıllattan Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yazılı giderler indirilir. Ancak gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasıllattan indirilemeyecektir.



Götürü Gider Yöntemi

Kira gelirlerinden istisna tutarını düşüktükten sonra kalan tutarın **%15**'i indirilir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

İndirimler

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu 89 uncu maddesi ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. İndirim tutarının hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, beyannameye yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınır.

Tevsik Zorunluluğu

- ▶ Konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde; haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralama ve benzeri işlemlerinde ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenler
- ▶ İş yerlerinde, miktar sınırlaması olmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracılar

tahsilat ve ödemelerini banka veya posta idaresi aracılığıyla yapmak zorundadır.

Beyan

2023 takvim yılına ait Gelir Vergisi Beyannamesi
1 Mart – 1 Nisan 2024
(31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle)
tarihleri arasında verilecektir.



Ödeme

- ▶ Birinci taksit damga vergisi ile birlikte **1 Nisan 2024** (31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle)
- ▶ İkinci taksit **31 Temmuz 2024** tarihine kadar ödenecektir.

