



TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)
talha.apak@paradergi.com.tr

Gerçek kişilerce 2016'da elde edilen kira gelirleri 1-25 Mart 2017 tarihinde beyan edilmeli. Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit halinde ödenecek vergide beyan öncesi bazı istisnalardan yararlanmak mümkün...

Kira geliri ve kâr payı beyanı başladı (1)

GELİR vergisi gerçek kişilerin bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratların safi tutarı üzerinden artan oranlı tarifeye göre alınan şahsi ve dolaysız bir vergidir. Gerçek kişilerin gelir vergisine tabi kazançları ise, ticarî kazançlar, zirai kazançlar, serbest meslek kazançları, ücretler, gayrimenkul sermaye iratları (kira gelirleri), menkul sermaye iratları (faiz, kar payı gelirleri), diğer kazanç ve iratlar olmak üzere yedi gelir unsurundan oluşur. İlgili gelirleri elde edenler, bir sonraki yıl Mart ayının 1-25 'i arasında (bu yıl 27 Mart'a kadar) bağlı oldukları vergi dairelerine yıllık gelir vergisi beyanamesi verecek, ödenecek vergilerini ise Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksit ile ödeyecekler.

Yukarıda sayılan ilk üç gelir unsurunu elde edenler, beyanlarını genellikle mali müşavirleri aracılığı ile beyan ederler. Ancak, diğer dört gelir unsurunu elde edenler ise, beyanlarını "hazır beyan sistemi" ile genellikle kendileri verirler. İş bu yazılarımızda daha ziyade, gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri) ve menkul sermaye iradı (faiz ve kar payı) elde edip de kendi beyanmelerini verecek mükellefleri bilgilendirmek için bazı önemli konulara değineceğiz.

HAZIR BEYAN SİSTEMİ NEDİR?

Hazır Beyan Sistemi, beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ-kira geliri), ücret, menkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olan mükelleflerimizin beyanmelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlanmış ve internet ortamında onayına sunulduğu, kullanımı çok basit bir sistemdir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın "www.gib.gov.tr" internet adresinden ulaşılabilir. Sisteme kimlik bilgilerinizi girip özel güvenlik sorularını cevaplayarak ya da herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz olarak alabileceğiniz "İnternet Vergi Dairesi Şifresi" ile giriş yapılabilir.

Beyanmeler, 1-25 Mart tarihleri arasında 7 gün 24 saat açık olan sistem kullanarak gönderilebilir.

2016 yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya vererek

gelir elde eden kişilerden konut kira geliri için istisna tutarı olan 3.800 TL'yi aşanlar, (ticari, zirai veya mesleki kazancı olan mükellefler hariç), işyeri kira geliri için stopaja tabi kira gelirinin beyan sınırı olan (brüt) 30.000 TL'yi, aşanlar, sistem üzerinden yıllık gelir vergisi beyanmelerini verebilirler. Gelirleri belirtilen istisna ve beyan sınırını aşmayanların beyanname vermesi gerekmiyor.



Kira gelirinde, gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekir. Örneğin, 2013, 2014 ve 2015 yılları kira gelirleri topluca 2016 yılında tahsil edilirse, 2016 yılının geliri olarak dikkate alınır. Gelecek yıllara ait

olup da, peşin tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yıl değil gelirin ilgili olduğu yılın hasılatı olarak kabul edilir. Örneğin, 2017, 2018 ve 2019 yılları kira gelirleri topluca 2016 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilir. Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, 2016 yılı kira gelirlerinden istisna tutarı olan 3.800 TL'yi düştükten sonra kalan tutarın yüzde 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Götürü gider sonrası kalan tutar üzerinden ise, varsa şahıs sigorta primleri ile eğitim ve sağlık harcamalarının da belli bir kısmı indirildikten sonra kalan tutar vergi matrahı olup üzerinden gelir vergisi hesaplanır. Stopaja tabi kira gelirlerinin tutarına ve vergi dilimine göre, vergi alacağı (iadesi) bile olabilir.

Gayrimenkullerle ilgili tüm bilgiler, Maliye Bakanlığı tarafından ilgili (banka, tapu, elektrik, su, doğalgaz, PTT, DASK, TOKİ) kuruluşlardan internet sistemi üzerinden alındığından, cezalı duruma düşmemek için kişilerin kira gelirlerini zamanında ve doğru beyan etmelerinde fayda var.

Gelecek yazımızda ise, faiz geliri ve kar paylarının vergilendirilmesi üzerinde duracağız...