



TALHA APAK

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

2018'de elde edilen kira gelirlerinin 1-25 Mart 2019 arasında beyan edilmesi gerekiyor. Kira geliri elde edenler, beyan öncesi özellikli konulara dikkat ederek bazı vergi avantajlarından yararlanabilir...

2018 kira gelirleri beyanı başladı

GELİR vergisi gerçek kişilerin bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratların safi tutarı üzerinden artan oranlı tarife göre alınan şahsi ve dolaysız bir vergidir. Mevzuatımıza göre, gerçek kişilerin gelir vergisine tabi kazançlar, 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 bağlı buldukları vergi dairelerine yıllık gelir vergisi beyannamesi verir, vergilerini ise Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte öderler. Yukarıda sayılan ilk üç gelir unsurunu elde edenler, beyanlarını genellikle mali müşavirleri aracılığı ile beyan eder. Ancak, diğer dört gelir unsurunu elde edenler, beyanlarını "hazır beyan sistemi" ile genellikle kendileri verirler.

Hazır Beyan Sistemi, beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı, ücret, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan ibaret olan mükelleflerimizin beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından önceden hazırlanan ve internet ortamında kişilerin onayına sunulan 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. Beyannameler, 1-25 Mart tarihleri arasında 7 gün 24 saat açık olan sistem kullanılarak gönderilebilir.

DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

2018 takvim yılında, sahip oldukları mal ve hakları kiraya vererek gelir elde eden (ticarî, zirai veya mesleki kazancı olan mükellefler hariç) kişilerin

- Yıllık konut kira geliri, istisna tutarı olan 4.400 TL'yi aşanların,
- Yıllık iş yeri kira geliri, stopaja tabi brüt kira geliri 34.000 TL'yi aşanların sistem üzerinden yıllık beyanname vermeleri gerekiyor. Gelirleri, yukarıda belirtilen istisna ve beyan sınırını aşmayanların beyanname vermesi gerekmiyor.

Beyanlar, "götürü gider" ve "gerçek gider" usulsü

olmak üzere iki yöntemle yapılabilir. Giderlerini belgelendiremeyenler genellikle "götürü gider" usulünü seçiyor. Götürü gider usulünü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek gider usulüne geçemiyor.

● Götürü gider usulünü seçen mükellefler, 2018'de elde ettikleri mesken kira gelirlerinden istisna tutarı olan 4.400 TL'yi düşükten sonra kalan tutarın yüzde 15'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirdikten sonra kalanı üzerinden vergiyi hesaplıyor.

● Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, 2018'de elde ettikleri kira gelirlerinden 4.400 TL istisna tutarı dışında, ev sahibi tarafından belgeli ödenen giderleri (tamir, bakım, onarım, tesisat vb.) indirdikten sonra kalanı üzerinden vergiyi hesaplıyor.

ÖZELLİKLİ DURUMLAR

Kira gelirinde, gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekiyor.

● Örneğin, 2016 ve 2017 yılları kira gelirleri topluca 2018'de tahsil edilirse, 2018 yılının geliri olarak dikkate alınacak.

● Öte yandan, gelecek yıllara ait olup, peşin tahsil edilen kira bedelleri (tahsilatın yapıldığı yılın değil) gelirin ait olduğu yılın hasılatı olarak kabul edilir. Örneğin, 2019 ve 2020 yılları kira gelirleri topluca 2018 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira tutarı ilgili yılda beyan edilecektir.

Ayrıca, beyan edilen gelirin yüzde 15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla şahıs sigorta primleri ile yine beyan edilen gelirin yüzde 10'unu aşmaması şartıyla eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirlerden indirilir. İndirimler sonrası kalan vergi matrahı olup üzerinden yüzde 15 ila yüzde 35 oranında gelir vergisi hesaplanması gerekiyor. Stopaja tabi işyeri kira gelirlerinin tutarına ve vergi dilimine göre, vergi iadesi bile çıkabilir.

Gayrimenkullerle ilgili tüm bilgiler; Hazine ve 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 bulunuyor.