

**KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN  
YILLIK GELİR VERGİSİ  
BEYANNAME DÜZENLEME  
REHBERİ**

2009  
ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

**Ayrıntılı bilgi için**

Zirai Kazançlar ve Gayrimenkul Sermaye İratları Müdürlüğü'nün (0312) 415 32 15 - 415 32 16 no'lu telefonlarına, beyanname verme döneminde vergi dairelerinde hizmet veren Danışma Bürolarına, Vergi İletişim Merkezi (VİMER) 444 0 189 telefon hattına **başvurabilirsiniz.**

[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) // **444 0 189**

Bu rehber,  
halihazırda yürürlükte olan mevzuat hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı**  
**Yayın No: 81**  
**Ocak 2009**

## İÇİNDEKİLER

Kira Geliri Nedir? .....	6
Kira Geliri Elde Eden Kişinin Vergi Mükellefiyeti	
Hangi Hallerde Doğar? .....	6
Kira Geliri Kiracıdan Nasıl Tahsil Edilecek?.....	6
Kira Geliri Ne Zaman Elde Edilmiş Sayılacaktır? .....	7
Gayrimenkul Sermaye İradında Vergi Tevkifatı .....	7
Kimler Beyanname Verecek? .....	8
Hangi Hallerde Emsal Kira Bedeli Esası Uygulanır? .....	9
Hangi Hallerde Emsal Kira Bedeli Esası Uygulanmaz? .....	9
Emsal Kira Bedeli Nasıl Hesaplanır? .....	10
Beyanname Ne Zaman Ve Nereye Verilecek? .....	10
Vergi Ne Zaman, Nereye Ödenecek? .....	11
Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmez Veya	
Eksik Beyan Edilirse Ne Olur?.....	11
Kira Gelirinden İndirilebilecek Giderler .....	12
Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda	
İndirilecek Giderler Nelerdir? .....	12
Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda	
Gider İndirimi Nasıl Yapılır? .....	14
Kira Gelirlerine İstisna Nasıl Uygulanacak?.....	14
Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir?.....	14
Gayrimenkul Sermaye İradında Zarar Doğması Hali .....	16
2008 Takvim Yılı Gelirlerine Uygulanacak Vergi Tarifesi.....	16
Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesinin Doldurulmasında	
Dikkat Edilecek Hususlar .....	17
Örnekler .....	18
Verginizi Ödeyebileceğiniz Anlaşmalı Bankalar .....	29

## MİSYONUMUZ

Toplumsal refahın artırılmasına destek sağlamak üzere yeterli geliri adalet, tarafsızlık, verimlilik ilkeleri çerçevesinde toplamak, vergi sisteminin basitleştirilmesi ve uyumun artırılmasına katkıda bulunmak ve mükellefe kaliteli hizmet sunmaktır.

## VİZYONUMUZ

Her türlü ekonomik yapı ve aktiviteyi geliştiren, kavrayan; güvenilir, etkin, şeffaf, küresel boyutta öncü ve örnek bir idare olmaktır.

## TEMEL DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuza ulaşırken, Gelir İdaresinin tüm çalışanlarının görevlerini yerine getirmede esas alacağı temel değerlerimiz şunlar olacaktır:

Güvenilirlik

Adalet

Tarafsızlık

Etkinlik (Hız, esneklik ve verimlilik)

Saydamlık

Sorumluluk Bilinci

Çözüm Odaklılık

Yetkinlik

Sürekli Gelişim

Katılımcılık

**KİRA GELİRİ ELDE EDENLER İÇİN**  
**YILLIK GELİR VERGİSİ**  
**BEYANNAME DÜZENLEME REHBERİ**  
**(2009)**

❖ Kira gelirleri olanlar, bu gelirlerini Mart ayının 1'inci gününden 25'inci günü günü akşamına kadar beyan edeceklerdir.

❖ Sadece kira gelirlerini beyan edecek olanlar, tek sayfalık yıllık gelir vergisi beyannamesini dolduracaklardır.

❖ Mesken kira gelirlerinin 2.400 Türk Lirası vergiden müstesnadır.

❖ Mesken kira geliri elde edenler, bu gelirlerini beyan etmedikleri veya eksik beyan ettikleri takdirde 2.400 Türk Liralık istisnadan yararlanamayacaktır.

❖ Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar, 2.400 Türk Liralık istisnadan yararlanamazlar.

❖ Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **Mart** ve **Temmuz** aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenecektir.

❖ [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresindeki "**Kira Geliri Beyanname Yardımı**" hesaplama sisteminden yararlanarak ödenecek gelir vergisi hesaplanabilecektir. (GIB → Ana Sayfa → İnteraktif Eğitim → Kira Geliri Beyanname Yardımı)

❖ GMSİ için e-beyanname vermek isteyen mükellefler bağlı oldukları vergi dairesinden alacakları şifre ile bu işlemi yapabilirler.

❖ Sadece kira geliri elde eden 60 yaş üzeri mükellefler ile özürli mükelleflerden yaşlılığı, sakatlığı veya hastalığı nedeniyle vergi dairesine gelemeyecek durumda olanlar Alo Maliye 189 numaralı telefona ismini ve adresini bildirmeleri halinde adreslerine gidilerek beyanname alınarak işlemleri yapılacaktır.

## **KİRA GELİRİ NEDİR?**

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların (Arazi, bina, haklar, motorlu taşıtlar vs.) kiraya verilmesinden elde edilen gelirler "Gayrimenkul Sermaye İradı" olarak adlandırılırlar ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulurlar. Bu mal ve hakların kira gelirlerinin hangi hallerde ve nasıl vergilendirileceği konusu Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesini izleyen maddelerinde açıklanmaktadır.

## **KİRA GELİRİ ELDE EDEN KİŞİNİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ HANGİ HALLERDE DOĞAR?**

Vergi mükellefiyeti, yukarıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifa ve intifa hakkı sahipleri ile kiracıları tarafından kiraya verilmeleri sonucunda kira geliri elde etmeleri nedeniyle doğar. Elde edilen kira gelirleri "Gayrimenkul Sermaye İradı" olarak vergiye tabi tutulur.

## **KİRA GELİRİ KİRACIDAN NASIL TAHSİL EDİLECEK?**

Bakanlığımıza verilen yetkiye istinaden, konutlarda her bir konut için 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenler ile işyerlerinde işyerini kiraya verenlerde miktar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü 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 düzenlendiğinden bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

01/11/2008 tarihinden itibaren getirilen zorunluluklara uymayanlara kesilecek ceza, VUK 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.

## **KİRA GELİRİ NE ZAMAN ELDE EDİLMİŞ SAYILACAKTIR?**

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir. Örneğin; 2005, 2006 ve 2007 yılları kira gelirleri topluca 2008 yılında tahsil edilirse; 2008 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Ancak, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yılın geliri olarak kabul edilerek ilgili yıllarda beyan edilir. Örneğin; 2008, 2009 ve 2010 yılları kira gelirleri topluca 2008 yılında tahsil edilirse; her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

Döviz cinsinden kiraya verme iŐlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alıŐ kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından saptanan kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilir.

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

## **GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA VERGİ TEVKİFATI**

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapacaklardır. Yani iŐyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden vergi keseceklerdir.

Kimlerin vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılmıŐtır. Buna göre iŐleriyle ilgili olarak yapmıŐ oldukları ödemelerden vergi kesintisi yapmak zorunda olanlar Őunlardır:

- Kamu idare ve müesseseleri,
- İktisadī kamu müesseseleri,
- Sair kurumlar,
- Ticaret Őirketleri,
- İŞ ortaklıkları,
- Dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadī iŐletmeleri,
- Kooperatifler,

- Yatırım fonu yönetenler,
- Gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı,
- Zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler.

Kiracı olan bu kişi ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin **brüt tutarı** üzerinden 01/01/2008 tarihinden itibaren %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 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ancak, kiracı basit usulde vergiye tabi ise, kira ödemesi üzerinden herhangi bir vergi kesintisi yapılmaz. Bu durumda gayrimenkulden elde edilen kira geliri yıllık beyanname ile beyan edilir.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem mesken ve hem de işyeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

### **KİMLER BEYANNAME VERECEK?**

Beyana tabi geliri **sadece gayrimenkul sermaye iradından** ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği mesken kira geliri, istisna tutarını [2008 yılı için 2.400 Türk Lirasını] aşanlar,
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını [2008 yılı için 19.800 Türk Lirasını] aşanlar,

Beyanname verme sınırı olan 19.800 Türk Lirasının aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi tevkifatına tabi kira gelirleri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.



• Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı beyanname verme sınırını [2008 yılı için 960 Türk Lirasını] aşanlar

• Diğer mal ve haklardan kira geliri elde edenlerden, tevkifata tabi olmayanlardan 960 Türk Lirasını geçenler ile tevkifata tabi olanlardan 19.800 Türk Lirasını geçenler.

Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilir.

Yukarıda belirtilen mükellefler kira gelirlerini, “Beyana Tabi Geliri Sadece Gayrimenkul Sermaye İradından İbaret Olanlar İçin” hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyannamesi **(1001 B)** ile beyan edeceklerdir.

Gayrimenkul sermaye iradının yanında beyana tabi diğer gelirlerinde olması halinde, gayrimenkul sermaye iradı, “Beyana Tabi Geliri Sadece Gayrimenkul Sermaye İradından İbaret Olanlar İçin” hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyannamesi (1001B) ile beyan edilmeyecek bu gelirler bütün gelirlerin beyanı için kullanılan yıllık gelir vergisi beyannamesine **(1001 A)** dahil edilecektir.

### **HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESASI UYGULANIR?**

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 esası uygulanacaktır.

### **HANGİ HALLERDE EMSAL KİRA BEDELİ ESASI UYGULANMAZ?**

Aşağıda belirtilen hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,

- Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikâmetine tahsis edilmesi (Ancak, bu kimselerin ikâmetine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz),

- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,

- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar.

### **EMSAL KİRA BEDELİ NASIL HESAPLANIR?**

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. Böyle bir makam yoksa o bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin %5'idir.

Örneğin, bir kimse, emlak vergisi değeri 100.000 Türk Lirası olan bir apartman dairesini arkadaşına kirasız (bedelsiz) olarak vermişse; kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli  $(100.000 \times \% 5) = 5.000$  Türk Lirası olacaktır.

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.

### **BEYANNAME NE ZAMAN VE NEREYE VERİLECEK?**

Mükellefler, **1 Ocak 2008 – 31 Aralık 2008** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı gelirleri için **2009 yılının MART ayının 1'inci gününden 25'inci günü akşamına kadar** beyannamelerini vereceklerdir.

Beyanname, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine verilecektir. Mükellefler normal olarak ikametgahlarının bulunduğu yerin vergi dairesine bağlıdırlar. Ancak bunun iki istisnası vardır:

- 1- Ölüm,
- 2 - Ülkenin terk edilmesi.

Ülkeyi terk edenler, yurt dıŐına çıkma tarihinden önceki **15 gün** içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren **4 ay** içinde miraslar tarafından verilir.

Beyanname verme sresinin son gününün tatil gününe rastlaması halinde, tatilden sonraki ilk iş günü akşamına kadar beyanname verilebilir.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, istemeleri halinde vergi dairesinden alacakları kullanıcı kodu, parola ve Őifreyi kullanmak suretiyle yıllık gelir vergisi beyannamelerini elektronik ortamda doğrudan kendileri gönderebilecekleri gibi, elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almıŐ meslek mensubu aracılığıyla da elektronik ortamda gönderebileceklerdir.

### **VERGİ NE ZAMAN, NEREYE ÖDENECEK?**

- Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi **MART** ve **TEMMUZ** aylarında olmak üzere **2 eşit taksitte** denecektir.
- Hesaplanan vergi aşağıdaki yerlere ödenebilir:
  - Mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine,
  - Bağlı olunan vergi dairesinin bulunduğu yerin belediye sınırları dışındaki vergi dairelerine,
  - Tahsile yetkili banka Őubelerine. (Rehberin sonunda yer almaktadır.)

### **KİRA GELİRİ ELDE EDİLDİĞİ HALDE BEYANNAME VERİLMEZ VEYA EKSİK BEYAN EDİLİRSE NE OLUR?**

- Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2008 yılı için 2.400 Türk Liralık istisnadan yararlanılamaz.
- Beyan edilmesi gereken kira gelirinin bildirilmemesi halinde, mükellef adına iki kat l'inci derece usulsüzlük cezası kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir.
- Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyayı cezası hesaplanır. Ayrıca gecikilen her ay için gecikme faizi talep edilir.

• Bu şekilde tahakkuk eden vergi, ceza ve gecikme faizinin tahakkuk tarihinden itibaren bir ay içinde ödenmesi zorunludur. Ödenmediği takdirde, vergi dairesince ayrıca her ay için (Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilir.) ayrı ayrı gecikme zammı hesaplanmak suretiyle cebren tahsil yoluna gidilir.

• Geçmiş takvim yıllarına ait kira gelirlerini ilgili beyan döneminde hiç beyan etmeyen veya eksik beyan eden kira geliri sahiplerinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan Pişmanlık ve Islah hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri mümkündür. Vergi dairesinin bilgisine girmeden önce, vergi dairesine kendiliğinden dilekçe ile bildirilmesi ve dilekçenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde beyannamenin de verilmesi halinde bu mükellefler de istisnadan yararlanacak ve gecikmeden dolayı adlarına Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi ziyai cezası kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında sadece pişmanlık zammı uygulanacaktır.

### **KIRA GELİRİNDEN İNDİRİLEBİLECEK GİDERLER**

Gayrimenkul sermaye iradında safi iradın saptanması için, kira gelirlerinden indirilecek giderler konusunda seçilebilecek iki yöntem vardır.

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç)

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

### **GERÇEK GİDER YÖNTEMİNİN SEÇİLMESİ DURUMUNDA İNDİRİLECEK GİDERLER NELERDİR?**

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda;

- 1- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- 2- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile mütenasip olan idare giderleri,
- 3- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,

**4-** Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2004 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)

**5-** Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

**6-** Amortismanlar,

**7-** Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,

**8-** Kira ile tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

**9-** Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli [Dar mükelleflerin (yurt dışında işçi olarak çalışan Türk vatandaşlarımız da dar mükellef kapsamındadır) yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri hariç],

**10-** Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

brüt kira tutarından indirilir.

Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez. Vergiye tabi hasıllata isabet eden yani indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

Vergiye Tabi Hasılat x Toplam Gider

Toplam Hasılat

Ayrıca, gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili vesikaları 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

## **GÖTÜRÜ GİDER YÖNTEMİNİN SEÇİLMESİ DURUMUNDA GİDER İNDİRİMİ NASIL YAPILIR?**

- Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düştüktan sonra kalan tutarın %25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.
- Ancak, bu usulü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

### **KİRA GELİRLERİNE İSTİSNA NASIL UYGULANACAK?**

- İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkul-lerden elde edilen gelirler için söz konusudur.
- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2.400 Türk Liralık istisna ayrı ayrı uygulanacaktır. Mirasın paylaşılmamış olması halinde de her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.
- Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

### **KİRA GELİRLERİNE UYGULANACAK DİĞER İNDİRİMLER NELERDİR?**

Kira geliri elde eden mükellefler, Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesinde yer alan ve aşağıda özetlenen bağış ve yardımlar ile harcamalarının tamamını veya belli bir tutarını verdikleri beyanname üzerinde safi iratlarından indirim konusu yapabileceklerdir. İndirimlerin hesaplanmasıyla ilgili olarak 6 numaralı örnek verilmiştir. (Bu indirimler hakkında tereddüde düşen mükellefler Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesine bakabilirler.)

#### **1- Şahıs ve Bireysel Emeklilik Sigorta Primleri<sup>1</sup>**

Beyan edilen gelirin (safı iradın) %10'unu (bireysel emeklilik sistemi dışındaki şahıs sigorta primleri için beyan edilen gelirin %5'ini) ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, sakatlık, analık, doğum ve tah-

<sup>1</sup> Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının beyan edilen gelirden indirimine ilişkin gerekli açıklamalar 13/08/2003 tarih ve 3 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde yer almıştır.

sil gibi şahıs sigorta primleri ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları, (Sigortanın veya emeklilik sözleşmesinin Türkiye’de kain ve merkezi Türkiye’de bulunan bir sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş, prim ve katkı payı tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması gerekir. Ayrıca, prim ve katkı tutarları gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olmalı ve ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında indirilmemiş olmalıdır.)

## 2- Eğitim ve Sağlık Harcamaları<sup>2</sup>

Beyan edilen gelirin (safı iradın) %10’unu aşmaması, Türkiye’de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları,

## 3- Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yapılan Bağış ve Yardımlar<sup>3</sup>

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 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 nakdî ve aynî bağış ve yardımların **tamamı**.

## 4- Diğer Bağış ve Yardımlar

1- 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 edilen gelirin (safı iradın) % 5’ini (kalkınmada öncelikli yöreler için %10’unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.

2- 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 destek-

<sup>2</sup> Mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamalarının gelir vergisi matrahının tespitinde indirimine ilişkin açıklamalar: 08/03/2004 tarih ve 20 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde yer almıştır.

<sup>3</sup> Okul, sağlık tesisi ve öğrenci yurtlarına ilişkin bağış ve yardımların gelir vergisi matrahının tespitinde indirimine yönelik açıklamalar 10/03/2004 tarih ve 21 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde yer almıştır.

lenen veya desteklenmesi uygun görülen kültür ve sanat faaliyetleri, kültürel varlıkların korunması, yapımı, onarımı vb. ilişkin olarak Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesi çerçevesinde yapılan her türlü bağış ve yardımların **tamamı**.

**3-** 3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 17/06/1992 tarihli ve 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının; amatör spor dalları için **tamamı**, profesyonel spor dalları için **%50'si**.

**4-** Bakanlar Kurulunca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığıyla makbuz mukabili yapılan aynî veya nakdî bağışların **tamamı**.

### **GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA 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 gider indirim hesabında gider fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar, gelecek yıllarda elde edilen kira gelirinden gider olarak düşülebilir. Ancak, sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedelini indirim konusu yapması durumunda, zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.

<b>2008 TAKVİM YILI GELİRLERİNE UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ</b>	
7.800 TL'ye kadar	% 15
19.800 TL'nin 7.800 TL'si için 1.170 TL, fazlası	% 20
44.700 TL'nin 19.800 TL'si için 3.570 TL, fazlası	% 27
44.700 TL'den fazlasının 44.700 TL'si için 10.293 TL, fazlası	% 35



## **YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN DOLDURULMASINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR**

Beyanname ve gelir elde edilen gayrimenkul sayısının beşten fazla olması halinde kullanılacak ek fy;

- Birer rnek doldurulacaktır. Fotokopi ile çoğaltılan beyannameler kesinlikle kullanılmayacaktır.

- Mavi veya siyah tükenmez kalem kullanılarak BÜYÜK MATBAA HARFLERİ ile doldurulacaktır.

- **Kurşun kalem kesinlikle kullanılmayacaktır.**

- Her kutuya bir harf veya rakam yazılacaktır.

- Silinti ve kazıntı yapılmayacak beyanname ve ek fy katlanmayacak ve buruşturulmayacak okunaklı olarak düzenlenmesine zen gösterilecektir.

- Rakamlar arasına herhangi bir işaret konulmayacaktır. BİLGİLER İLGİLİ ALANA SİĞDİĞİ KADAR YAZILACAKTIR.

- Sayısal ifadeler romen rakamı ile **yazılmayacaktır.**

- Alfabetik karakterler sola sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılacaktır.

- Kelimeler arasında bir karakter boşluk bırakılacaktır.

- Noktalama işaretinden sonra boşluk bırakılmayacaktır.

**1-4** No.lu alanlara kimlik bilgileri nüfus cüzdanında yazılı olduğu şekilde ve kısaltmadan aynen yazılacaktır. Kimlik bilgilerinin ayrılan alana sİĞmaması durumunda isimler sİĞdiği kadarıyla yazılacaktır.

**5** No.lu doğum yeri alanına, İLE ADI YAZILACAKTIR. İLÇENİN AYRI BİR ADI YOKSA İL ADI YAZILACAKTIR. KÖY VE BUCAK İSMİ YAZILMAYACAKTIR.

**6** No.lu adres alanına mahalle cadde / sokak bilgileri yazılacak ve POSTA KODU muhakkak belirtilecektir. Varsa telefon numarası alan kodu ile birlikte yazılacaktır. Adres bilgileri açık bir şekilde alanlara sİĞyorsa kısaltma yapmadan yazılacaktır. Alanlara sİĞmaması halinde anlaşılır kısaltmalar yapılabilir.

**7** No.lu alanda doğum tarihi gün ay ve yıl olarak belirtilecektir.

**8** No.lu mesleği alanına mükellefin esas uğraş konusu yazılacaktır. Birden fazla meslekle uğraş söz konusu ise ağırlıklı olan yazılacaktır.

**9** No.lu uyruğu alanına Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olanlar T.C. rumuzunu başka ülke tabiiyetinde olanlar ise lkelerinin Uluslararası Trafik Kodunu yazacaklardır.

**ÖRNEK: 1**

Bay Mehmet KORKMAZ, 2008 takvim yılında; tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 18.000 TL işyeri kira geliri, 30.000 TL mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği dairesinden 2.200 TL kira geliri elde etmiştir.

İşyeri kira geliri (brüt) .....	18.000 TL
Konut kira geliri .....	2.200 TL
Mevduat faizi .....	30.000 TL

- Tevkif yoluyla vergilendirilen mevduat faizi geliri tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

- Konut kira gelirinden 2.400 TL'lik istisna düşülecek olup, kalan tutar beyan edilecektir. Örnekte, istisna haddinin altında gelir elde edildiğinden beyan edilmeyecektir.

- Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş, işyeri kira geliri 19.800 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

**ÖRNEK: 2**

Bayan Melisa GÜMÜŞ, Ankara'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2008 takvim yılında 10.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı.....	10.000 TL
Vergiden İstisna Tutar.....	2.400 TL
Kalan (10.000 – 2.400) .....	7.600 TL
%25 Götürü Gider (7.600 x %25) .....	1.900 TL
Vergiye Tabi Gelir (7.600 - 1.900) .....	5.700 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	855 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	855 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

Kira Geliri Elde Edenler için  
Yıllık Gelir Vergisi Beyanname Düzenleme Rehberi

**12**

**GELİR DARESİ BAŞKANLIĞI**

**YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ**  
(Beyanata Tabii Gelir Sadıca Gayrimenkul Sermaye İradından Biret Olunlar İçin)

**1001 B**

**1 KAVAKLIDERE**

**2 ANKARA**

**3** VERGİLENDİRME DÖNEMİ  
01 01 2008  
31 12 2008

**4** T.C. İMSEL NO (1)  
30408841288

**13**

**GAYRİMENKUL SERMAYE İRADASI İLİŞKİN BİLGİLER (1)**

**1** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
KAVAKLIDERE MAHALLE  
GÜVERCİN SOKAK  
S/8  
2334194602 Gayrimenkul İradat No  
1 12 100 A

**2** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
Gayrimenkul İradat  
1000000 B

**3** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
Gayrimenkul İradat

**4** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
Gayrimenkul İradat

**5** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
Gayrimenkul İradat

**6** Bulunacağı Yer  
Mülk Adres  
Gayrimenkul İradat

**12**

**VERGİ BİLDİRİMİ**

**1** Sadece Etiler Adresli  
ANILARA

**2** Etiler Adresli  
ANILARA

**3** Etiler Adresli  
ANILARA

**4** Etiler Adresli  
ANILARA

**5** Etiler Adresli  
ANILARA

**6** Etiler Adresli  
ANILARA

**7** Etiler Adresli  
ANILARA

**8** Etiler Adresli  
ANILARA

**9** Etiler Adresli  
ANILARA

**10** Etiler Adresli  
ANILARA

**11** Etiler Adresli  
ANILARA

**12** Etiler Adresli  
ANILARA

**13** Etiler Adresli  
ANILARA

**14** Etiler Adresli  
ANILARA

**15** Etiler Adresli  
ANILARA

**16** Etiler Adresli  
ANILARA

**17** Etiler Adresli  
ANILARA

**18** Etiler Adresli  
ANILARA

**19** Etiler Adresli  
ANILARA

**20** Etiler Adresli  
ANILARA

**21** Etiler Adresli  
ANILARA

**22** Etiler Adresli  
ANILARA

**23** Etiler Adresli  
ANILARA

**24** Etiler Adresli  
ANILARA

**25** Etiler Adresli  
ANILARA

**26** Etiler Adresli  
ANILARA

**27** Etiler Adresli  
ANILARA

**28** Etiler Adresli  
ANILARA

**29** Etiler Adresli  
ANILARA

**30** Etiler Adresli  
ANILARA

**31** Etiler Adresli  
ANILARA

**32** Etiler Adresli  
ANILARA

**33** Etiler Adresli  
ANILARA

**34** Etiler Adresli  
ANILARA

**35** Etiler Adresli  
ANILARA

**36** Etiler Adresli  
ANILARA

**37** Etiler Adresli  
ANILARA

**38** Etiler Adresli  
ANILARA

**39** Etiler Adresli  
ANILARA

**40** Etiler Adresli  
ANILARA

**41** Etiler Adresli  
ANILARA

**42** Etiler Adresli  
ANILARA

**43** Etiler Adresli  
ANILARA

**44** Etiler Adresli  
ANILARA

**45** Etiler Adresli  
ANILARA

**46** Etiler Adresli  
ANILARA

**47** Etiler Adresli  
ANILARA

**48** Etiler Adresli  
ANILARA

**49** Etiler Adresli  
ANILARA

**50** Etiler Adresli  
ANILARA

**51** Etiler Adresli  
ANILARA

**52** Etiler Adresli  
ANILARA

**53** Etiler Adresli  
ANILARA

**54** Etiler Adresli  
ANILARA

**55** Etiler Adresli  
ANILARA

**56** Etiler Adresli  
ANILARA

**57** Etiler Adresli  
ANILARA

**58** Etiler Adresli  
ANILARA

**59** Etiler Adresli  
ANILARA

**60** Etiler Adresli  
ANILARA

**61** Etiler Adresli  
ANILARA

**62** Etiler Adresli  
ANILARA

**63** Etiler Adresli  
ANILARA

**64** Etiler Adresli  
ANILARA

**65** Etiler Adresli  
ANILARA

**66** Etiler Adresli  
ANILARA

**67** Etiler Adresli  
ANILARA

**68** Etiler Adresli  
ANILARA

**69** Etiler Adresli  
ANILARA

**70** Etiler Adresli  
ANILARA

**71** Etiler Adresli  
ANILARA

**72** Etiler Adresli  
ANILARA

**73** Etiler Adresli  
ANILARA

**74** Etiler Adresli  
ANILARA

**75** Etiler Adresli  
ANILARA

**76** Etiler Adresli  
ANILARA

**77** Etiler Adresli  
ANILARA

**78** Etiler Adresli  
ANILARA

**79** Etiler Adresli  
ANILARA

**80** Etiler Adresli  
ANILARA

**81** Etiler Adresli  
ANILARA

**82** Etiler Adresli  
ANILARA

**83** Etiler Adresli  
ANILARA

**84** Etiler Adresli  
ANILARA

**85** Etiler Adresli  
ANILARA

**86** Etiler Adresli  
ANILARA

**87** Etiler Adresli  
ANILARA

**88** Etiler Adresli  
ANILARA

**89** Etiler Adresli  
ANILARA

**90** Etiler Adresli  
ANILARA

**91** Etiler Adresli  
ANILARA

**92** Etiler Adresli  
ANILARA

**93** Etiler Adresli  
ANILARA

**94** Etiler Adresli  
ANILARA

**95** Etiler Adresli  
ANILARA

**96** Etiler Adresli  
ANILARA

**97** Etiler Adresli  
ANILARA

**98** Etiler Adresli  
ANILARA

**99** Etiler Adresli  
ANILARA

**100** Etiler Adresli  
ANILARA

**ÖRNEK: 3**

Bayan İrem SÖNMEZ, Tokat'ta bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2008 yılında 17.400 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 4.930 TL'dir.

(Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatla isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

$$\frac{\text{Vergiye Tabi Hasılat} \times \text{Toplam Gider}}{\text{Toplam Hasılat}} = \frac{(17.400 \text{ TL} - 2.400 \text{ TL}) \times 4.930 \text{ TL}}{17.400 \text{ TL}} = 4.250 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı.....	17.400 TL
Vergiden İstisna Tutar.....	2.400 TL
Kalan (17.400 – 2.400).....	15.000 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı .....	4.250 TL
Vergiye Tabi Gelir (15.000-4.250).....	10.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	1.760 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	1.760 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.



**ÖRNEK: 4**

Bay Ahmet İlhan SERT İzmir’de bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2008 yılında 22.400 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği daireden ise 25.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 5.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan kısmı ile tevkifata tabi tutulan işyeri kirasının toplamı 19.800 Türk Lirasını aştığından, mesken ve işyeri kira gelirleri birlikte beyan edilecek olup, buna ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayri Safi İrat Toplamı.....	47.400,00 TL
Vergiden İstisna Tutar.....	2.400,00 TL
Kalan (47.400 - 2.400).....	45.000,00 TL
%25 Götürü Gider (45.000 x %25) .....	11.250,00 TL
Vergiye Tabi Gelir (45.000 - 11.250) .....	33.750,00 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	7.336,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler .....	5.000,00 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	2.336,50 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

Kira Geliri Elde Edenler İçin  
Yıllık Gelir Vergisi Beyanname Düzenleme Rehberi

GELİR İDARESİ BASKANLIĞI		YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ		1001 B	
(Beyanata Tabii Gelir Sabitleri Dışındaki Sermaye Yatırımlarına İlişkin Gelirler İçin)		VERGİLENDİRME DÖNEMİ		Vergi Yılı	
1	KARŞINAKA	01 01 2008	01 01 2008	Vergi Yılı	
2	İZMİR	31 12 2008	31 12 2008	Vergi Yılı	
3	İZMİR	20314292172	20314292172	Vergi Yılı	
MÜKELLEFLERİN KİMLİK VE ADRES BİLGİLERİ					
1	SERT	2	Doğum Tarihi	25 06 1975	
2	AHMET İLHAN	3	Kimlik No	25 06 1975	
3	MUSTAFA	4	Unvanı	MİMAR	
4	EMİNE	5	Unvanı	TC	
5	İZMİR	6	Adres No		
6	SAHİL MAHALLESİ	7	Adres No		
7	YALI CADDESİ	8	Adres No		
8	92	9	Adres No		
9	İZMİR	10	Adres No		
11	35600	12	Adres No		
GAYRİMENKUL SERMAYE RAHİNLİĞİN BİLDİRİMİ					
13	4740000	14	3375000	15	240000
16	4300000	17	4300000	18	1125000
19	3375000	20	3375000	21	2
VERGİ BİLDİRİMİ					
22	3375000	23	3375000	24	3375000
25	500000	26	500000	27	2336500
28	2540	29	2540	30	2336500
BEYANNAMENİN HANGİ SIFATLA VERİLDİĞİ					
Mükellef	X	Minyor		TC Kimlik No (*)	
Tarih	14 03 2009	Yer		Yer	
Adı ve Soyadı (*)	AHMET İLHAN SERT	İmza			
*) Bu belge, beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş ve beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş beyannameyi düzenleyen kişidir. *) Bu belge, beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş ve beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş beyannameyi düzenleyen kişidir. *) Bu belge, beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş ve beyannameyi düzenleyen kişiye teslim edilmiş beyannameyi düzenleyen kişidir.					

TABLO-4		GAYRİMENKUL SERMAYE RAHİNLİĞİN BİLGİLERİ (*)					
Maliyet	Değer	Büyüklüğü Yer	Yer				
1	12 100 A	22 400 00 B	1				
Büyüklüğü Yer							
Maliyet	Değer	Büyüklüğü Yer	Yer				
2	12 100 A	25 000 00 B	2				
Büyüklüğü Yer							
Maliyet	Değer	Büyüklüğü Yer	Yer				
3	12 100 A	47 400 00 B	3				
Büyüklüğü Yer							
Maliyet	Değer	Büyüklüğü Yer	Yer				
4	12 100 A	47 400 00 B	4				
Büyüklüğü Yer							
Maliyet	Değer	Büyüklüğü Yer	Yer				
5	12 100 A	47 400 00 B	5				
Büyüklüğü Yer							
21	4740000	22	4740000	23	4740000	24	4740000
25	500000	26	500000	27	500000	28	500000
29	4740000	30	4740000	31	4740000	32	4740000

**ÖRNEK: 5**

Bayan Leyla USLU ve eşi Bay Ahmet USLU 1/2 hissesine sahip oldukları, Ankara'da bulunan dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu, 2008 yılında 15.800 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Ayrıca, Bayan Leyla USLU 2008 takvim yılında işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulden ise 12.000 TL brüt kira geliri elde etmiştir. İşyeri için ödenen kira bedeli üzerinden 2.400 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Bay Ahmet USLU aynı zamanda doktorluk faaliyetinden dolayı serbest meslek kazancı elde etmiştir.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükelleflerin kira gelirlerine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

**Bayan Leyla USLU 'nun Beyanı:**

Bayan Leyla USLU gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan iş yeri kira geliri (12.000) ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna tutarı aşan kısmı (5.500) birlikte dikkate alındığında, 19.800 TL'yi aşmadığından, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen (15.800 x 1/2 =) 7.900 TL mesken kira geliri beyan edilecektir.

Gayri Safi İrat Toplamı.....	7.900,00 TL
Vergiden İstisna Tutar.....	2.400,00 TL
Kalan (7.900-2.400).....	5.500,00 TL
%25 Götürü Gider (5.500 x %25) .....	1.375,00 TL
Vergiye Tabi Gelir (5.500-1.375) .....	4.125,00 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	618,75 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	618,75 TL



**Bay Ahmet USLU'nun Beyanı:**

Bay Ahmet USLU'nun geliri konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri olan 7.900 TL'dir. Mükellefin gerçek usulde serbest meslek kazancı bulunduğundan dolayı istisnadan yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini beyan edilecektir .

Gayri Safi İrat Toplamı.....	7.900,00 TL
%25 Götürü Gider (7.900 x %25) .....	1.975,00 TL
Vergiye Tabi Gelir (7.900 - 1.975) .....	5.925,00 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	888,75 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	888,75 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.



## ÖRNEK: 6

Bayan Zuhal ATALAY, UŞAK'ta bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2008 yılında 20.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 2008 yılı içinde bireysel emeklilik sistemine 2.500 TL katkı payı ödemiş ve Devlete ait bir yetiştirme yurduna 20/08/2008 tarihinde 10.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

**Not:** Vergiye tabi gelirden yapılacak indirimlerle ilgili açıklamalar rehberin "Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir" başlıklı bölümünde yapılmıştır. Dikkat edilmesi gereken husus, bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların tamamı indirim konusu yapılabilirken, bazı bağış ve yardımlar ile harcamaların ise beyan edilen gelirin (safı iradın) belirtilen oranlarına kadar olan kısmının indirim konusu yapılabileceğidir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı .....	20.000 TL
Vergiden İstisna Tutar .....	2.400 TL
Kalan [20.000 TL - 2.400 TL] .....	17.600 TL
%25 Götürü Gider [17.600 TL x %25] .....	4.400 TL
Safi İrat [17.600 TL - 4.400 TL] .....	13.200 TL
Bireysel Emeklilik Sistemine Ödenen Katkı Payı** .....	1.320 TL
Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri için Yap. Bağış ve Yardımlar*** .....	10.000 TL
Vergiye Tabi Gelir (13.200 TL - 11.320 TL) .....	1.880 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*) .....	282 TL
Ödenecek Gelir Vergisi .....	282 TL

(\*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2008 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

\*\* Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payının indirim konusu yapılabilecek yıllık toplam tutarı beyan edilen gelirin (Yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları toplamından önceki tutar esas alınacaktır.) %10'u (13.200 x %10) olan 1.320 TL'yi aşamayacağından sadece 1.320 TL'lik kısmı indirim konusu yapılabilecektir.

\*\*\* Okul, yurt, sağlık tesisleri ve huzurevleri için genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere yapılan bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir. Bu nedenle örneğimizdeki, devlete ait huzurevine nakit olarak yapılan 10.000 TL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.



### **VERGİNİZİ ÖDEYEBİLECEĞİNİZ ANLAŞMALI BANKALAR**

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.

YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.

AKBANK T.A.Ş.

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.

ŞEKERBANK T.A.Ş.

FORTİSBANK A.Ş.

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.

FİNANSBANK A.Ş.

DENİZBANK A.Ş.

ANADOLUBANK A.Ş.

TEKSTİLBANK A.Ş.

HSBC BANK A.Ş.

ING BANK A.Ş.

ALTERNATİFBANK A.Ş.

EUROBANK TEKFEN A.Ş.

TURKISHBANK A.Ş.

TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.

ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.

ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.

CITIBANK A.Ş.

TURKLAND BANK A.Ş.