

KİRA GELİRLERİ VE KİRADAN İNDİRİMLER

Kira gelirlerinin safi tutarının hesaplanmasında giderlerin hangi yöntemle indirileceği önemlidir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70.nci maddesinde sayılan mal ve hakları kiraya verenler ile kiraladığı mal ve hakları yeniden kiraya verenler 2013 yılı içinde elde ettikleri kira gelirlerini(Gayrimenkul sermaye iradı) GVK'nun ilgili hükümleri çerçevesinde,1-25 Mart 2014 tarihlerinde beyan edeceklerdir. Bu gün yazımızda beyan edilecek kira geliri(brüt) ve bunlardan yapılabilecek indirimler üzerinde duracağız.

2013 Yılı Geliri Olarak Beyan Edilecek Kiralar

Gelir vergisi matrahının tespiti için öncelikle indirimlerden önceki gelirin nakden tahsil esasına göre belirlenmesi gerekir. Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi ,kiranın Türk Lirası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Tahsilatın çekle yapılması da nakdi tahsilat sayılır. Şunu da belirtelim ki, 2013 yılı içinde geçen yıllara ve bu yıla ilişkin tahsilatlar 2013 yılı kirası olarak bildirilecek; 2013 yılı içinde 2013 ve sonraki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralardan sadece 2013 yılına ait olanlar beyannameye dahil edilecektir.

Kiralar yabancı parası olarak tahsil edilmişse, tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak Türk Lirasına çevrilmesi gerekecektir. Kira bedelinin aynı olarak (kira karşılığı alınan mal ya da hizmet) alınması halinde bunların emsal bedeli esas olacaktır.

Kira tahsilat ve ödemelerinin banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığı ile yapmaları gereği unutulmamalıdır(500 TL'ni aşmayan konut kira gelirleri hariç).

Kiradan İndirimler

Konut kirasında istisna

Konut kira gelirleri elde edenlerden ,yıllık istisna tutarının(2013 yılı için 3.200 TL)altında kira geliri elde edenlerin vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır. Bu tutarın üzerinde yıllık kira geliri elde edilmişse kira gelirinin tamamı beyannameye gösterilecek ve istisna tutarı düşülecektir.

Ancak, kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2013 yılı için 94.000 TL) aşanlar, 3.200 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması durumunda her bir ortak 3.200 TL konut istisnasından ayrı ayrı yararlanabilirler.

Gider indirimleri

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, öncelikle elde edilen gelirin safi tutarına ulaşılması gerekir. Beyanname üzerinden indirimlere esas olacak gelirin safi tutarına bu kiralardan elde edilmesi için yapılan giderlerin indirilmesi suretiyle ulaşılır. İndirilecek giderler iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

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

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

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

Götürü gider yönteminde gider indirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Haklar kiraya verenler götürü gider yöntemini uygulayamazlar. Örneğin işyeri kira geliri ile birlikte hak kira geliri de elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde hak kira geliri yer aldığından dolayı gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

Gerçek gider yönteminde indirilecek giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından aşağıdaki giderlerin gerçek tutarları indirilebilir.

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2009 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- Amortismanlar,
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli,(kira indirimi gayri safi kiradan yukarıda belirtilen giderler düşüldükten sonra kalan miktar üzerinden yapılabilir, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.)

Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin {Çalışma veya oturma İzni olarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dahil},yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde edilen kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak kanuna, sözleşmeye veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.
- Ödenen para ve vergi cezaları indirilemez.

Belgelerin saklanması gereği

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince veya vergi incelemesine yetkili olanlarca istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Gerçek gider yönteminde istisnadan yararlanılması halinde indirilecek giderin hesaplanması

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.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}}$$

Gider fazlalığı dolayısıyla zarar doğması durumu

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayri safi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Ancak, gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar, beş yılı geçmemek üzere gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden aşağıdaki iki istisna dışında, gider olarak düşülebilir.

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllardan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınmaz.