



Cumhuriyet 13/03/2010

KİRA GELİRİ BEYANNAMESİ İHMALE GELMEZ

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların (Arazi, bina, haklar, motorlu taşıtlar vs.) kiraya verilmesinden elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak adlandırılırlar ve belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulurlar.

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir. Örneğin: 2006, 2007 ve 2008 yılları kira gelirleri topluca 2009 yılında tahsil edilirse; 2009 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: 2009, 2010 ve 2011 yılları kira gelirleri topluca 2009 yılında tahsil edilirse; her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir.

Gayrimenkulden kira geliri elde edenler, Yıllık Gelir Vergisi beyannamesini 25 Mart'ta kadar, ikametgâhlarının bulunduğu vergi dairesine bildirmek zorundalar. Tahakkuk eden vergi Mart ve Temmuz 2010 tarihinde olmak üzere 2 taksitte ödenecektir. Karı ve kocanın ayrı ayrı kira geliri var ise ya da kira alınan gayrimenkule ortak iseler, konut kira geliri ile ilgili 2.600 TL'lik istisnadan ayrı ayrı yararlanacak ve ayrı beyanname verecekler.

KONUT KİRA GELİRİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

Konut kira geliri, 2.600 TL'yi aşanlar, Yıllık Gelir Vergisi beyannamesi vermek zorundadır. Beyanname vermek zorunda olanların kira gelirinin, 2.600 TL'si Gelir vergisinden istisnadır. Ancak ticari, zirai ve mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirenler, bu istisnadan yararlanamayacaktır.

Mükellefler elde etmiş oldukları kira gelirlerinden % 25 Götürü gider düşme hakkına sahiptirler.

Karı ve kocanın ayrı ayrı kira geliri var ise ya da kira alınan gayrimenkule ortak iseler, konut kira geliri ile ilgili 2.600 TL'lik istisnadan ayrı ayrı yararlanacak ve ayrı beyanname verecekler. Kira gelirini süresinde beyan etmeyenlerden, ödemedikleri vergi, cezalı olarak alınacak. Beyanda bulunmayanlar; 2.600 TL'lik konut kira geliri istisnasından

yararlanamayacaklar.

ÖRNEK:

2009 Takvim Yılında Konuttan elde edilen Kira geliri	: 8.600.-TL
İstisna (-)	: 2.600.-TL
Kalan	: 6.000.-TL
Götürü Gider %25 (6.000 x %25) (-)	: 1.500.-TL
Vergiye tabi gelir	: 4.500.-TL
Hesaplanan ve Ödenecek Gelir Vergisi (2009 tarifesine göre)	: 675.-TL

İŞYERİ KİRA GELİRİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerini işyeri olarak kira verenlerden, kiracıları kira bedelinden % 20 Gelir vergisi stopaj (kesinti) yapmak zorundadırlar. İşyeri Kira geliri elde edenler de konutlarda uygulanan 2.600.-TL istisna yoktur.

Ancak % 25 Götürü gider kullanmak hakkına sahiptirler. İşyeri sahiplerinin 2009 Yılında elde ettikleri Gayrisafi (Brüt) kira gelirleri 22.000.- TL'yi aşmıyor ise yıllık Gelir vergisi beyannameyi vermeyeceklerdir. 22.000.-TL aşılması halinde tamamı beyan edilecektir.

ÖRNEK:

2009'da işyerinden elde edilen kira geliri (Brüt)	: 60.000.-TL
Götürü Gider %25 (60.000x %25) (-)	: 15.000.-TL
Vergiye tabi gelir	: 45.000.-TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (2009 tarifesine göre)	: 10.175.-TL
Stopaj yolu ile ödenen Vergi (60.000x%20) (-)	: 12.000.-TL
Ödenecek Gelir Vergisi	: YOK
İade edilecek Gelir Vergisi (12.000-10.175)	: 1.825.-TL

KONUT VE İŞYERİ KİRA GELİRİNİN BİRLİKTE VERGİLENDİRİLMESİ

ÖRNEK:

Mükellef, İstanbul da bulunan Apt. Dairesini konut olarak vermesi sonucunda 2009 yılında 12.000.-TL, işyeri olarak kiraya verdiği dükkânından ise yıllık 18.000.- TL brüt kira geliri elde etmiştir.

İşyeri için ödenen kiradan (18.000 x %20) 3.600.- TL Gelir vergisi stopajı yapılmıştır.

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

Mesken kira gelirinin istisna haddini (2.600.- TL) aşan kısmı ile stopaja tabi tutulan işyeri olarak kirasının toplamı 22.000.- TL'yi aştığından, mesken ve işyeri kira geliri birlikte beyan edilecek olup, buna ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayri Safi (Brüt kiralar toplamı (Konut + İşyeri 12.000+18.000))	30.000.-TL
Vergiden istisna tutar (Konut için) (-)	2.600.-TL
Kalan (30.000–2.600)	27.400.-TL
Götürü gider (27.400 x %25)	6.850.-TL
Vergiye tabi gelir (27.400–6.850)	20.550.-TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (2009 tarifesine göre)	3.675.-TL
İş yeri için stopaj yolu ile ödenen Vergi (18.000 x %20) (-)	3.600.-TL
Ödenecek Gelir Vergisi (3.675 –3.600)	75.-TL

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

- ◆ Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2.600 Türk Liralık istisnadan yararlanılamaz.
- ◆ Beyan edilmesi gereken kira gelirinin bildirilmemesi halinde, mükellef adına iki kat I'inci derece usulsüzlük cezası kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir.
- ◆ Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyai 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 sahibinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan Pişmanlık ve Islah hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri mümkündür. Kira gelirlerini pişmanlık yoluyla beyan eden mükellefler istisnadan yararlanacak ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi ziyai cezası kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında sadece pişmanlık zammı uygulanacaktır.