

Maliye Bakanlığı'nın "Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi" çerçevesinde, 1 milyon 200 bin mükellefe gönderdiği mektuplar adreslere ulaşmaya başladı. Kira geliri elde edenlerin bu gelirleri 25 Mart tarihine kadar beyan etmeleri gerekiyor. Peki, tüm kira gelirleri beyan edilecek mi? Şimdi bu beyanın inceliklerine kısa kısa değinelim.

Öncelikle şunu belirtmek gerekiyor. Konut kira gelirlerinin 2 bin 800 lirası istisna. Bu tutarın altında kira geliri elde edilmesi halinde herhangi bir beyanname verilmesi gerekmiyor.

Bu istisna sadece konut kira gelirleri için uygulanıyor ve ayrıca, ticari kazanç, zirai kazanç veya serbest meslek kazancı elde edenlerin konut kira geliri elde etmeleri durumunda da bu istisnanın uygulanması mümkün değil.

İşyeri kiralarnı ödeyenler, bu ödemeler sırasında yüzde 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapıyorlar. Elde ettikleri işyeri kira gelirinin brüt tutarı 23 bin lirayı aşanların, bu gelirlerini, yıllık beyanname ile bildirmeleri gerekiyor. Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden de yıl içinde kesilen vergiler düşülüyor.

İşyeri kira gelirlerinin yanında vergiye tabi başka gelirler, yani 2 bin 800 lirayı aşan konut kira geliri, ticari kazanç, zirai kazanç veya serbest meslek kazancı elde edilmesi durumunda, bu gelirler ile brüt işyeri kira gelirleri toplamı 23 bin lirayı aşıyor ise işyeri kira gelirinin de beyannameye dahil edilmesi gerekiyor.

"Elde edilen safi kira geliri ne şekilde tespit edilecek?" sorusu da önemli. Vergilendirilecek safi kira gelirinin bulunmasında ya götürü gider yöntemi seçilecek ya da gerçek giderler elde edilen kazançtan düşülecek.

Götürü gider uygulamasında elde edilen hasılatın yüzde 25'i gider olarak kabul ediliyor ve kalan yüzde 75 vergilendirilecek kazancı oluşturuyor. Bu gider yöntemini



Kira Geliri Beyanının Şifreleri

seçenler üst üste iki yıl uygulamak zorunda. Yani 2010 yılı kira gelirlerinin vergilendirilmesinde bu yöntemi seçenler 2011 yılında da aynı yöntemi uygulamalıdır.

Gerçek gider yönteminde ise kiraya verilen mal veya hakla ilgili olarak yapılan gerçek faturalı harcamalar elde edilen kira hasılatından düşülebilir. Bu giderler Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılmış. Bunlar arasında, kiraya veren tarafından ödenen, bakım-onarım ve tamir giderleri, sigorta giderleri, ısıtma aydınlatma, asansör vb. giderler yer alıyor.

Bu gerçek giderlerin birkaçı üzerinde özellikle durmakta yarar var.

Kiralanan konutlar veya işyerleri, kredi kullanılarak satın alınmış ise ödenen kredi faizlerinin elde edilen hasılattan indirilmesi mümkün. Bu durumda olanların gerçek

gider yöntemini seçmelerinde fayda var.

Ayrıca sadece konutlar için uygulanabilecek ve fazla bilinmeyen bir gerçek gider indirimi de var. Satın alınıp kiraya verilen konutların satın alma bedelinin yüzde 5'i tutarında bir indirim yapılması mümkün ve bu indirim satın alma yılından başlayarak 5 yıl süreyle kullanılabilir. Örneğin; 2007 yılında 100 bin liraya satın aldığınız konuttan elde edeceğiniz kira gelirinden

2007, 2008, 2009, 2010 ve 2011 yıllarında 5 bin lira gider olarak düşebilirsiniz. Ancak 2007, 2008, 2009 ve 2010 yıllarında bu indirimden faydalanmamışsanız, geçmiş yıllara ilişkin bir düzeltme yapmak mümkün değil. Sadece 2011 yılı için "gerçek gider" yöntemini seçerseniz bu indirimden faydalanabilirsiniz. Bu indirim ise işyeri kira gelirlerine uygulanamaz.

Bir başka önemli gerçek gider indirimi ise konut kira giderleri. Sahibi buldukları konutlardan kira geliri elde edenler, eğer kirada oturuyorlar ise ödedikleri bu kiralarnı, elde ettikleri kira gelirlerinden düşebilirler. Örneğin; İstanbul'da bulunan konuttan 60 bin lira kira alan biri, Ankara'da oturduğu ev için ödediği 50 bin lira kirayı, gider olarak düşebilir.

Bahsettiğimiz son iki gerçek gider kalemi sadece elde edilen hasılat kadar uygulanabilir. Yani bu giderlerin herhangi bir zarar doğurması mümkün değil.

Kira gelirleri nedeniyle beyanname verenler, bildirdikleri kazançtan ayrıca Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde yazılı indirimleri de düşüyorlar. Bu indirimlerin neler olduğu ise ayrı bir yazı konusu...

İntibak'ta kimler potaya girmeli?

İntibak Yasası'ndan 2000 yılı öncesinde emekli olan 2 milyon 743 bin SSK'li ile 2002 yılı Nisan ile Haziran sonuna kadar Bağ-Kur'dan emekli olan 12 bin 186 kişinin yararlanması öngörülüyor.

5 bin günle emekli olan SSK'lilere göre, 9 bin günle emekli olabilen hem de düşük aylık alan Bağ-Kur'luların bu yasa da durumları pek parlak değil. Aslında özellikle 2000 yılı sonrası aylık bağlama oranlarının düşürülmesiyle, bu tarihten sonra emekli olanların aylıklarındaki makas açılmakta, bir başka ifadeyle tahribat her geçen gün çalışmaya devam edenler açısından artmaktadır. 2008 sonrasında çalışmaya devam edilen her geçen gün, emeklilik maaşı da düşmektedir. Oysa çalıştıkça aylığın düşmesinin engellenmesi ve kayıtdışı çalışmanın önüne geçmek için aylık bağlanma oranının eski kistaslara geri çekilmesi, gelişme hızının yüzde 100'ü üzerinden hesap yapılması gerekir.

Bu kısa tespitten sonra mağdurlarla devam edelim. 2000 yılı öncesi sigortalı olup halen çalışmaya devam edenlerin mağduriyetleri yanında, yüksek prim ödemelerine karşın bugün yaklaşık 1100 lira maaş alan "süper emekliler" de mağdurdur.

Aynı şekilde; bir de "Bağ-Kur basamak mağdurları" vardır. 1 Ocak 2000 günü Bağ-Kur'dan emekli olanların emekli aylığı hesaplama yöntemi değiştirilmişti. 2000 öncesindeki emekli aylığı son basamak gelirinin yüzde 70'i oranında hesaplanırken, 1 Ocak 2000 sonrasında ikili yöntemle geçildi ve oranlar farklı uygulanmaya başlandı.

Buna göre önemli miktarda para yatırarak basamak satın alan Bağ-Kur sigortalılarının emekli aylıkları, yine de önceki basamakları üzerinden hesaplandı, tabii ki bu kişiler de daha düşük emekli aylığı alır oldular.

TBMM'de emekli maaşlarının intibakı konusunda yasa çalışması yapanlara buradan duyurulur.

ÇOCUK PARASI KİME ÖDENİR?

Memurum, eşimden ayrıldım çocuğumun vekâleti ise annesinde. Ayda 300 lira nafaka ödüyorum. Çocuk parası alma hakkım var mı? Ali Durmaz

Velayet annede olduğu için çocuk parası ödenmez.

SORU - CEVAP

Sorularınız için mali-cozum@ismmmo.org.tr adresine mail atabilirsiniz. Tüm sorular e-posta ile tek tek cevaplanacaktır.