

KİRA GELİRİ
ELDE EDENLER AÇISINDAN
50 SORU-CEVAP

Ahmet TOKSOY

Yeminli Mali Müşavir



Gerçek kişilerce elde edilen “Kira Gelirleri”, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde tanımlanmış olup vergi hukukunda “Gayrimenkul Sermaye İradı(GMSİ)” olarak adlandırılmaktadır. Anılan maddede belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler, belirli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Kira geliri elde edenler açısından, uygulamada tereddüt edilen bazı hususlar soru-cevap yöntemiyle açıklanmaya çalışılacaktır.

Soru 1- Gayrimenkul sermaye iradı(GMSİ) nedir?

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır.

Soru 2- Gayrimenkul sermaye iradı(GMSİ) mükellefi kimdir?

Kira gelirine konu mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar GMSİ yönünden mükelleftir.

Soru 3- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve haklar nelerdir?

1. Arazi, bina (*Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir*), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

2. Voli mahalleri ve dalyanlar;

3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri,

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,

5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,

6. Telif hakları,

7. Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;

8. Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Soru 4- Kira geliri ne zaman elde edilmiş sayılır?

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

İlgili yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen yılın hasılatı sayılır. Örneğin, 2023 yılının kira geliri 2024 yılında tahsil edilirse 2024 yılının geliri sayılacaktır.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır. Örneğin, 2024 yılının kira geliri 2023 yılında tahsil edilirse 2024 yılının geliri sayılacaktır.

Soru 5- Kira gelirinin nakden tahsil edilmesi ne demektir?

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

Soru 6- Döviz cinsinden kiralamalarda gayrisafi hasılat nasıl belirlenir?

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak kira gelirinde gayrisafi hasılat belirlenir.

Soru 7- Kira gelirinin aynı olarak tahsil edilmesi ne demektir?

Kiranın aynı (*mal, eşya vb.*) olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

Soru 8- Kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerde tevsik zorunluluğu nedir?

- Konutlarda, her bir konut için aylık 500TL ve üzerinde; haftalık, günlük veya benzer şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin,
- İş yerlerinde, miktar sınırlaması olmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların,

kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini banka ve benzeri finans kurumları veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirmeleri ve bu kurum ve kuruluşlar tarafından düzenlenen belgelerle bu ödemeleri tevsik etmeleri zorunludur.

Soru 9- Kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerde tevsik zorunluluğuna uymamanın cezası nedir?

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mük.355 inci maddesinin o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezası miktarından az olmamak üzere, her bir işlem için işleme konu tutarın %5'idir.

Soru 10- Emsal kira bedeli nedir?

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, “emsal kira bedeli” esas alınır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir.

Bina veya arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin %5'idir. Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, söz konusu mal ve hakların maliyet bedelinin maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur.

Soru 11- Emsal kira bedeli hangi hallerde ortaya çıkar?

Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması ile kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması durumlarında ortaya çıkar.

Soru 12- Hangi hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmaz?

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,

2. Binaların mal sahiplerinin usul, fîru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (*Usul, fîru ve kardeşlerden herbirinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz.*)

3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,

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

emsal kira bedeli uygulanmaz.

Ayrıca, 7440 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin yirmi birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; Kahramanmaraş İlinde meydana gelen depremler nedeniyle Hazine ve Maliye Bakanlığınca mücbir sebep hali ilan edilen yerlerde 6/2/2023 tarihi itibarıyla yerleşim yeri bulunan gerçek kişilerin, ikamet etmeleri amacıyla bedelsiz kullanımına bırakılan konutlara ilişkin olarak 2023 yılı için emsal kira bedeli esası uygulanmayacaktır.

Soru 13- Kira gelirlerinde istisna uygulaması nedir?

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2023 yılı için 21.000-TL'si, 2024 yılı için 33.000-TL'si lirası gelir vergisinden müstesnadır.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde, yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

Soru 14- İstisna tutarının altında kira geliri elde edenler ne yapmalıdır?

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örneğin, sahip olduğu konutu aylık 1.500-TL'ye kiraya veren kişi 2023 yılında toplam 18.000-TL kira geliri elde etmiştir. Söz konusu tutar, ilgili yıl istisna haddi olan 21.000-TL'nin altında kaldığından dolayı beyan edilmeyecektir.

Soru 15- Elde edilen kira geliri beyan edilmezse ya da eksik beyan edilirse konut kira geliri istisnasından yararlanılabilir mi?

İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.

Soru 16- İş yeri kira gelirlerinde GMSİ istisnası uygulanır mı?

İş yeri kira gelirine istisna uygulanmaz. Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır.

Soru 17- Kimler konut istisnasından yararlanamaz?

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı(2023 yılı için 550.000-TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar.

Soru 18- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde konut istisnası nasıl uygulanır?

Konuta birden fazla kişinin ortaklığı halinde, istisna her bir ortak için ayrı ayrı uygulanır.

Soru 19- GMSİ'de gayrisafi hasılat nedir?

Gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.

Soru 20- GMSİ'de safi irat nedir?

Safi irat, gayrisafi hasılatıradan sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.

Soru 21- GMSİ'de safi iradın tespiti nasıl yapılır?

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı; Gerçek Gider Yöntemi ve Götürü Gider Yöntemi(*Hakları kiraya verenler hariç*) olmak üzere iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

Soru 22- GMSİ'de Gerçek Gider ve Götürü Gider Yöntemi birlikte uygulanabilir mi?

Söz konusu yöntemlerin seçimi taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

Soru 23- Götürü Gider Yöntemi seçildikten sonra Gerçek Gider Yöntemine dönülebilir mi?

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

Soru 24- Gerçek Gider Yönteminde indirilebilecek giderler nelerdir?

Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir.

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
3. Kiraya verilen mal ve haklara müteallik 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 beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (*İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz*),
5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;
6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (*Amortisman tabii değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir*) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (*Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.*);
7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (*Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz*);
8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;
10. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (*kira indirimi gayri safi hasıllattan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz*);
11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Soru 25- Gerçek Gider Yönteminde konut istisnasından yararlanılması halinde indirilecek gider nasıl hesaplanır?

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı gayrisafi hasıllattan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasıllata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

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

$$(*) \text{ Vergiye Tabi Hasılat} = \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası}$$

Örneğin, Gerçek Kişi (Z) sahibi olduğu konutun kiralanmasından dolayı 2021 yılında 66.000-TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan (Z), konut ile ilgili olarak 16.500-TL harcama yapmış olup gerçek gider yöntemini seçmiştir. (2021 yılı için istisna tutarı 7.000-TL)

Gerçek Kişi (Z)'nin yapmış olduğu 16.500-TL'lik giderin istisnaya isabet eden kısmının indirimi mümkün değildir.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 66.000 - 7.000 \\ &= 59.000\text{-TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= (16.500 \times 59.000) / 66.000 \\ &= 14.750\text{-TL} \end{aligned}$$

Buna göre, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 14.750-TL olacaktır. İstisnaya isabet kısım olan 1.750-TL'nin indirimi ise mümkün değildir.

Soru 26- Gerçek Gider Yönteminde muhafaza yükümlülüğü nedir?

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Soru 27- Götürü Gider Yöntemi uygulaması ne şekildedir?

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasıllarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanacaktır.

Hakları kiraya veren kişiler, götürü gider yöntemini kullanamazlar.

Soru 28- GMSİ’de zarar doğması halinde mahsup yapılabilir mi?

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar beş yılı geçmemek üzere, gelecek yıllarda elde edilecek kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Söz konusu durumun iki istisnası vardır:

1. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini indirim konusu yapmaları sonucunda zarar doğarsa bu zarar gelecek yıllarda elde edilecek GMSİ’den indirilemeyecektir.

2. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan, indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5’i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

Soru 29- Kimler kira ödemelerinde vergi kesintisi(tevkifat) yapmak zorundadır?

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar, gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralama durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi(tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Soru 30- Basit usul mükellefler vergi kesintisi(tevkifat) yapmak zorunda mıdır?

Kiracı, kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellef ise; vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapmayacaktır.

Soru 31- Gayrimenkulün hem konut hem işyeri olması durumunda vergi kesintisi(tevkifat) nasıl yapılır?

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de iş yeri olarak kullanılması halinde, kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı iş yeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

Soru 32- Kira gelirlerine uygulanacak diğer indirimler nelerdir?

Yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve ilgili mevzuatta belirtilen şartları sağlaması halinde yapılabilecek diğer indirimler aşağıda başlıklar halinde yer almaktadır.

1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri
2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları
3. Bağış ve Yardımlar
4. Sponsorluk Harcamaları
5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi
6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bazı Bağış ve Yardımlar

Soru 33- Hayat/Şahıs Sigortası Primi indirimi nedir?

Yıllık gelir vergisi beyannamesinde, hayat/şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

İndirim konusu yapacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık brüt tutarını aşamayacaktır. (2023 yılı için asgari ücretin yıllık brüt tutarı 140.535-TL'dir.)

Soru 34- Eğitim ve Sağlık harcamaları indirimi nedir?

Beyan edilen gelirin %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 indirim konusu yapılabilecektir.

Soru 35- Sponsorluk harcamaları indirimi nedir?

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 89'uncu maddesinin sekizinci bendine göre, yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için tamamı,
- Profesyonel spor dalları için %50'si,

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

Soru 36- Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde değeri nasıl belirlenir?

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan mal veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

Soru 37- GMSİ'de kimler yıllık beyanname vermek zorundadır?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

1. Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını (2023 yılı için 21.000-TL) aşanlar,

2. İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (2023 yılı için 150.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 150.000 TL'nin aşılıp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

3. Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını (2023 yılı için 8.400-TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Soru 38- Küçük ve kısıtlıların GMSİ mükellefi olması durumunda beyanname kim tarafından verilir?

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda, bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyannamesi veli, vasi veya kayyum tarafından imzalanacaktır.

Soru 39- GMSİ'de mal ve haklara hisseli sahip olunması halinde beyanname kim tarafından verilir?

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması durumunda, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

Soru 40- GMSİ'ye ilişkin yıllık beyannameler ne zaman verilecektir?

Mükelleflerin 2023 yılına ait beyana tabi GMSİ gelirleri için 1 Mart - 1 Nisan 2024(31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle) tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Soru 41– Yurtdışına çıkanlar beyannameyi ne zaman verecektir?

Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar.

Soru 42- Ölüm halinde beyanname ne zaman verilecektir?

Ölüm halinde beyanname, ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilecektir.

Soru 43- GMSİ'ye ilişkin yıllık beyannameler hangi şekillerde verilebilir?

Beyannameler, aşağıda yer aldığı üzere;

1. Hazır Beyan Sistemi ile internet ortamında,
2. Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamında,
3. Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonunda,
4. Vergi dairesinden alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamda,
5. İkametgâh adreslerine bağlı kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinde,
6. Bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi dairesine kağıt ortamında,

verilebilir.

Soru 44- Beyannameler ne zaman verilmiş sayılmaktadır?

Hazır Beyan Sisteminde, kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır. Kağıt ortamında hazırlanan beyanname; kayıtsız (*adi*) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, kayıtlı posta (*Taahhütlü, APS, Kurye vb.*) ile gönderilmiş ise zarfın üzerinde PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.

Soru 45- Hazır Beyan Sistemi nedir?

Hazır Beyan Sistemi, ücret, kira, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarınıza ilişkin Gelir Vergisi Beyannamenizin önceden hazırlanarak onayınıza sunulduğu sistemdir.

Soru 46- Kimler Hazır Beyan Sisteminden yararlanamaz?

Ticari, zirai ve serbest meslek kazancı elde edenler bu sistemden yararlanamamaktadır.

Soru 47- Hazır Beyan Sistemine nasıl giriş yapılır?

Hazır Beyan Sistemine;

1. <https://hazirbeyan.gib.gov.tr> adresinden, (*Kullanıcı girişi veya e-Devlet Yöntemi ile giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile giriş*)
2. Dijital Vergi Dairesinden (Hazır Beyan Sistemi), giriş yapılabilir.

Soru 48- Gelir Vergisi ne zaman ödenecektir?

2023 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, 2024 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit olmak üzere;

- Birinci taksiti, damga vergisi ile birlikte 1 Nisan 2024, (*31 Mart 2024 tarihinin hafta sonuna rastlaması nedeniyle*)
- İkinci taksiti ise 31 Temmuz 2024 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Soru 49- Gelir Vergisi hangi şekillerde ödenebilir?

Ödemeler;

• www.gib.gov.tr internet sitesi (*Dijital Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması*) üzerinden;

- Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile,
- Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
- Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile,

• Anlaşmalı bankaların;

- Şubelerinden,
- Alternatif ödeme kanallarından (*İnternet bankacılığı, Telefon bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.*)

• PTT işyerlerinden,

• Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

Soru 50- Kesilen vergilerin mahsubu ve iadesi nasıl yapılır?

Beyannameye gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan Gelir Vergisi Kanunu'na göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olursa aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade edilir.

Faydalı olması dileğiyle...