

KONU: 2019 Yılında Kira Geliri (GMSİ) Elde Edenler Mart Ayın içinde Beyanname Vermeyi Unutmayın!!!

Gayrimenkul Sermaye İradı" (GMSİ) olarak adlandırılan kira gelirleri gerçek kişilerce Mart ayının 31'ine kadar beyan edilerek, Mart ayı, ve Temmuz ayı olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilecektir.

2020 Mart döneminde;

- **2019** yılı içerisinde toplam **5.400 TL** üzerinde mesken kira geliri elde edenler beyanname vereceklerdir.
- **2019** yılı için uygulanacak istisna tutarı **5.400 TL** olup, bu istisnadan sadece mesken kira geliri elde edenler faydalanabilecektir.
- İstisna sadece tek mesken için uygulanacak olup, birden fazla mesken kirası elde edenler için istisna kira gelirleri **toplamına bir defa** uygulanacaktır.
- Kira gelirini beyan etmeyen veya eksik beyan edenler kira gelirleri istisnasından faydalanamayacaklardır.
- Gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı kişiler, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaklardır.
- **2019** yılı içerisinde **5.400 TL** üzeri mesken kira gelirin yanında, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde edilen ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların gayri safi tutarları toplamı **148.000 TL**'yi geçenler **5.400 TL**'lik mesken istisnasından yararlanamayacaklardır.
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin brüt tutarı beyanname verme sınırını (**2019 yılı için 40.000 TL**) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan **40.000 TL**'nin aşılmış aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.) beyanname vereceklerdir.
- Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile Diğer Kazanç ve İratlara ilişkin beyanname verecek olanlar "**Hazır Beyan Sistemi**" içerisinde yer alan "Beyanname Doldur" menüsünden beyannamelerini kontrol edip, istedikleri değişiklikleri yaptıktan sonra bu beyannamelerini onaylayabileceklerdir.
- Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükellefler, diledikleri taktirde "**Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi 1001B**" formu ile de beyannamelerini ikametlerinin bağlı olduğu vergi dairesine elden verebileceklerdir.

*** İş Yeri Olarak Kiralanan Gayrimenkullerde Vergi Tevkifatı (Stopajı)**

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri kira üzerinden %20 oranında vergi kesecekler ve kiralayan adına vergi dairesine ödeyeceklerdir.

Kimlerin vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır. Ancak, gayrimenkulü kiralayan mükellef 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.

Adres: 23 Nisan Mah. 241. Sokak Alpiş Plaza Kat:2 Daire:7 Nilüfer/BURSA

Tel:0(224)441 46 47 - 0(552)352 16 11 www.rodopluyymm.com info@rodopluyymm.com

* Konut Kiralarında İstisna

Konut kiralalarının 2018, 2019 ve 2020 yılları itibariyle istisna tutarları aşağıdaki gibidir.

- 2020 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 6.600.- TL.
- **2019 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 5.400.- TL (Bu beyan döneminde uygulanacak istisna tutarıdır.)**
- 2018 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 4.400.- TL.

Buna göre, 2019 yılında elde edilen konut kira gelirlerinin yıllık toplamı 5.400.- TL'yi aşmıyorsa beyan edilmeyecek ve vergi ödenmeyecektir. Yıllık konut kira gelirinin istisna tutarını aşması halinde toplam konut kira tutarından **5.400.-TL** istisna düşülecek, kalan tutardan gider indirimi de yapıldıktan sonra bulunan matrah üzerinden Gelir Vergisi hesaplanarak ödenecektir.

İstisna tutarlarını aşan konut kira gelirlerinin tamamı beyan edilecektir. (**2020 yılında elde edilen Gayrimenkul Sermaye iratları 2021 yılı Mart ayında beyan edilecektir.**)

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde;

- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde,
- 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 iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (**2019 yılı için 148.000 TL**) aşanların

bu istisnadan faydalanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Konut kira gelirlerinde istisna uygulamasında dikkat edilecek hususlar aşağıdaki şekildedir.

- İstisna uygulaması **sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için** söz konusudur. Örneğin, konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanacaktır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmayacaktır.
- Kira gelirinin yanında **ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda** olanlar, **5.400 TL**'lik istisnadan yararlanamayacaklardır.
- Bir mükellefin **birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa** uygulanacaktır.

* İş Yeri Kira Gelirlerinde Beyan Sınırı

İş yeri kira gelirleri, üzerinden her ay %20 oranında vergi kesintisi yapılmış olan gelirlerdir. Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan gelirlerin gayri safi toplamı aşağıdaki tutarları geçmedikçe beyan edilmez ve ilave vergi ödenmez.

- 2020 Yılı Beyan Sınırı: 49.000.- TL
- **2019 Yılı Beyan Sınırı: 40.000.- TL (Bu beyan döneminde uygulanacak istisna tutarıdır.)**
- 2018 Yılı Beyan Sınırı: 34.000.- TL

Adres: 23 Nisan Mah. 241. Sokak Alpiş Plaza Kat:2 Daire:7 Nilüfer/BURSA

Tel:0(224)441 46 47 - 0(552)352 16 11 www.rodopluymm.com info@rodopluymm.com

Yukarıdaki tutarlara göre; **2019 yılında elde edilen kira gelirleri gayri safi toplamının 40.000.- TL'yi geçmemesi halinde**, bu gelirlerin içinde, vergisi stopaj yolu ile alınmış olan iş yeri kira gelirleri varsa beyana dahil edilmez. **Gelirlerin yıllık toplamı beyan sınırını aşıyorsa gelirlerin tamamı beyan edilir.**

***31 Mart 2020 Tarihine Kadar Kimler Kira Gelirleri İle İlgili Beyanname Verecek?**

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerin **01.01.2019 – 31.12.2019** döneminde elde ettikleri kira gelirleri ile aynı dönem içinde geçmiş yıllara ilişkin olarak elde ettikleri kira gelirleri toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86'ncı maddesi çerçevesinde irdelenerek beyan edilecektir. Şöyle ki;

- Sadece konut kira geliri olup istisna sınırı olan 5.400.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyannamesi vereceklerdir.
- Sadece iş yeri kira geliri olup yıllık brüt kira gelirleri toplamı 40.000.- TL'yi aşanlar yıllık GMSİ beyannamesi vereceklerdir.
- Hem konut hem de iş yeri kira geliri olan kişiler ise, yıllık gelirin beyan sınırını aşmadığının tespitinde; mesken kira gelirin gelir vergisinden istisna edilen kısmını aşan tutarı ile gelir vergisi tevkifatına tabi iş yeri brüt kira gelirlerinin toplamını birlikte dikkate alacaklardır. Bu toplam 40.000.- TL'yi aşmadığı takdirde sadece tevkifata tabi olmayan konut kira gelirleri beyan edilecektir.
- Yukarıdaki toplamın 40.000.- TL'yi aşması halinde ise gelirlerin tamamı beyan edilecektir.
- Bir takvim yılı içinde elde ettiği, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı, **2019** yılı gelirleri için beyanname verme sınırı olan **2.200 TL'yi** aşanlar yıllık beyanname vereceklerdir.
- Eşler ve çocukların kira gelirleri ayrı beyanname ile beyan edilecektir.
- Stopaj yolu ile kesilen vergiler beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

Gelir Vergisi mükellefleri 2019 yılı gelir vergisi beyannamelerini en geç 31 Mart 2020 tarihine kadar ilgili vergi dairesine vereceklerdir. Tahakkuk eden verginin birinci taksiti **31 Mart 2020 tarihinde**, ikinci taksiti ise **4 Ağustos 2020 tarihinde** ödenecektir.

* **Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Hesaplanan Gider Tutarı**
Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılmaktadır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yönteminin seçilmesi mümkün değildir.

- Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın **% 15'i** oranındaki götürü gideri, gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler. Ancak, bu usulü seçen mükellefler **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Bilgilerinize sunulur.

Necdet RODOPLU
Yeminli Mali Müşavir

Adres: 23 Nisan Mah. 241. Sokak Alpiş Plaza Kat:2 Daire:7 Nilüfer/BURSA
Tel:0(224)441 46 47 - 0(552)352 16 11 www.rodopluyymm.com info@rodopluyymm.com