

Ev sahipleri için süreç başladı! İşte kira vergisini düşürmenin yolu

Evini kiraya veren milyonlarca mülk sahibi için süreç 1 Mart itibarıyla başladı.

Kişilerin bu ay sonuna kadar beyanname vermeleri gerekiyor. Yapılan bazı ödeme ve harcamalar ise kira vergisinden düşürülebiliyor. Peki daha az kira vergisi ödemenin şartları ne? Başvurular nereye yapılıyor? İşte detaylar...



Milliyet.com.tr/ÖZEL [Kira](#) geliri elde edenler için beyanname verme süreci 1 Mart itibarıyla başladı. Bir aylık

süre içerisinde mülk sahipleri kira gelirlerini beyan etmek zorunda. Ancak bazı kalemler kira gelirinden düşebiliyor ve daha az vergi ödeme imkanı oluyor. Peki şartlar neler? Nereye başvuru yapılıyor?

VERGİ İSTİSNASI İÇİN BAŞVURU NEREYE YAPILIYOR?

Konuyla ilgili merak edilenleri Gayrimenkul Uzmanı Mustafa Hakan Özelmacıklı milliyet.com.tr'ye anlattı. Özelmacıklı konuşmasında şu ifadeleri kullandı:

"2023 yılında elde edilen kira gelirlerinin beyanname verme süresi 1 Mart'ta verilmeye başlandı. 2023 yılı için kira gelirlerinin 21 bin TL'si gelir vergisinden istisna olarak kabul ediliyor. Yani [konut](#) kira geliri elde eden kişilerin bu gelirin altında bir geliri varsa beyanname vermelerine gerek duyulmuyor.



[Seçil Erzan'dan Fatih Terim itirafı: Tüm parayı ben verdimHaber Görüntüle](#)

Kira gelirleri 2023 yılı için 21 bin TL'nin altında olan kişiler arzu ederlerse beyanname vermeme gerekçelerini dilekçe ile vergi dairesine bildirebiliyorlar. Aynı zamanda 'hazirbeyan.gib.gov.tr' adresinden de işlemler 'istisna dilekçesi vermek istiyorum' menüsü aracılığı ile de

yapılabiliyor.

'DİLEKÇE VERİLMESİ GEREKİYOR'

Hatta dilekçe verme nedeni olarak da 'istisna adı altında kira geliri elde ettim' denileceği gibi 'kira geliri elde etmedim, gayrimenkulümü sattım, kendim oturuyorum, üst soy- alt soy oturuyor, kardeşim oturuyor' gibi seçenekler de seçilebilir. Daha önce kira geliri elde edilmiş mülklerin denetime girmemesi açısından beyanname vermeyecek kişilerin dilekçe vermesi mümkündür.

'KİRA VERGİSİNDE İKİ YÖNTEM VAR'

Kişilerin birden fazla konuttan geliri varsa gelirleri toplamında bu istisna ancak bir kez uygulanır. Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde iki yöntem var. Bir tanesi götürü gider yöntemi, diğeri ise gerçek gider yöntemidir.



[20 yıldır görülmeyen hastalık şoförü öldürdü! Gerçeği kardeşi açıkladı: 'Tek çaresi var'Haberi Görüntüle](#)

'GELİRİN YÜZDE 15'İ VERGİDEN DÜŞEBİLİR'

Götürü gider yöntemi seçildiğinde aslında kişinin yaptığı harcamaların hiçbirisi dikkate alınmaz, elde ettiği hasılatın

[yüzde](#) 15'ini götürü gider olarak kişi düşebilir.

Bu durumda kişinin götürü giderle yapabileceği istisna düşüldükten sonra kira gelir vergisi hesaplanmış olur.

'ASANSÖR, ISITMA, AYDINLATMA, AİDAT GİBİ GİDERLER DÜŞEBİLİYOR'

Gerçek gider yöntemi seçildiğinde ise bazı masraf kalemleri düşebiliyor. Mesela kiraya verenin ödediği asansör, ısıtma, aydınlatma gibi giderler düşürülebilir. Aidat dahil kiraya verenler bu aidat kalemlerinden doğan giderleri düşebiliyorlar.

'KREDİ FAİZİ DE VERGİDEN DÜŞÜYOR'

Gerçek gider yönteminde indirilebilecek diğer giderlere baktığımızda kiraya verilen gayrimenkulün sigorta giderleri düşebilir, DASK ve konut sigortaları yapılabilir. Aynı zamanda kredi ile alınması durumunda borç faizleri düşülebilir. 2019 yılından sonra alınan gayrimenkulün satın alınan bedelinin yüzde 5'i kadarı vergiden düşürülebiliyor. Kira ile ilgili ödenen vergiler olabiliyor. Emlak vergisi gibi belediyeye ödenen harcamalar, katkı payları da vergiden düşürülebiliyor.

'GİDERLER FATURALANDIRILMALIDIR'

Kiraya verilen tarafından kiraya verilen gayrimenkulün onarım, bakım giderleri de vergiden düşebiliyor. Eve tadilat yapılmış olabilir, mutfak yapılmış olabilir bunlar da gider

olarak düşürülebilir. Burada dikkat edilmesi gereken faturalandırılabilir ve ibraz edilebilir olmasıdır. İlgili idare bunların her zaman faturasını ve giderlere ilişkin ispat suretlerini isteme hakkına sahiptir.

'KİRACIYSANIZ VERGİDEN DÜŞEBİLİRSİNİZ'

Kişinin ödediği kira varsa da düşürülebiliyor. Mesela bir evde kirada oturuyorsunuz, başka bir evden de kira gelirsiniz var. Oturduğunuz [ev](#) için ödediğiniz kira bedellerini beyanname vererek düşebilirsiniz.

'BELGELER 5 YIL SÜRE İLE SAKLANMALI'

Kiraya verilen gayrimenkulle ilgili oluşan tazminatlar olabilir. Bunlar da düşürülebilir. Bu yöntemi seçen kişilerin yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri 5 yıl süresince saklamaları gerekiyor ve vergi dairesine gerektiğinde ibraz etmeleri gerekiyor.

Gerçek gider tutarının belli bir oranı kadarını vergiden düşebiliyorsunuz. Hesaplamayı vatandaşın kolayca yapabilmesi için hazır beyan sisteminin internet sitesinden bunları doldurması mümkün.

'TEK BİR GİDER YÖNTEMİ SEÇİLEBİLİR'

Götürü gider yöntemini seçtiyseniz 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemez. Mesela ben kira alıyorum bir kirayı gerçek gider diğer kirayı götürü gider diye göstereyim diyemezsiniz. Bunların tümü için ya

gerçek ya da götürü gider yönteminin seçilmesi gerekir.

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ(GMSİ) HESAPLAMA

2023 Beyanname Dönemi

Gayri Safi İratlar Toplamı

TL

Vergiden İstisna Edilen Tutar

☐ 0 ☒ 21000

Kalan

TL

İradın Tespit Şekli

☐ Gerçek ☒ Götürü

Giderler(İstisnaya İsalet Eden Kısım Hariç)

TL

Safi İrat

TL

Vergi Bildirimi

Kalan

TL

İndirimler

İndirimler

TL

Vergiye Tabi Gelir(Matrah)

TL

Hesaplanan Gelir Vergisi

TL

Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler

TL

Ödenecek Gelir Vergisi

TL

İade Edilecek Gelir Vergisi

TL

Damga Vergisi

TL

ÖRNEK HESAPLAMA: 120 BİN TL KİRA GELİRİ OLAN NE KADAR VERGİ ÖDER?

Örneğin 2023 yılında toplamda 120 bin TL konut kira geliri olan bir mükellef için götürü gider yöntemi seçildiğinde 21.000-TL istisna düşüldükten ve %15 götürü gider düşüldükten sonra kalan 84.150-TL safi iratından 13.330-TL gelir vergisi ve 467,20-TL damga vergisi ödenir.

Örneğin aynı kişi diyelim ki gerçek gider yöntemi seçerse başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 40.000 TL harcama yapmış olsa ve gerçek gider yöntemini seçse 40.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilir.

Burada hesaplama şu şekildedir:

Vergiye Tabi Hasılat = 120.000 – 21.000

= 99.000 TL

İndirilebilecek Gider = (40.000 X 99.000) / 120.000

= 33.000 TL.

Bu durumda kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 33.000 TL olacaktır. Böylelikle 9.900-TL gelir vergisi ve 467,20-TL damga vergisi öder.

Hayat ve şahıs sigorta primleri, [eğitim](#) ve sağlık harcamalarının bir kısmı, sponsorluk harcamalarının bir kısmı da vergiden düşebilir. [İndirim](#) konusundaki ödemeler beyan edilen gelirin belli oranını geçemiyor. Örneğin hayat ve şahıs sigortalarında yüzde 15'i geçemez, eğitim ve sağlık harcamalarında yüzde 15'i geçemez gibi bazı tanımlamalar var. Hazır beyan sistemi üzerinden yapılan başvurularda kişiler kendileri için uygun olabileceklerini düşündüklerini vergi beyannamesini düzenleyebilirler.

'GELİR ARTTIKÇA VERGİ ORANI ARTIYOR'

Gelir vergisi kanununa göre gelir arttıkça vergi oranı artıyor. Yüzde 15'ten başlayıp yüzde 40 oranına kadar vergi artabiliyor. 70 bin TL'ye kadar elde edilen gelirlerde vergi yüzde 15 olarak dikkate alınıyor sonra da kademeli olarak yüzde 40'a kadar artışlar söz konusu oluyor.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
70.000 TL'ye kadar	%15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	%20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	%27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	%35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

VERGİ ÖDEMELERİ İÇİN NE KADAR SÜRE VAR?

2023 yılında elde edilen kira beyannameleri 1 Nisan'a kadar verilecek. 1'inci taksit ve damga vergisi ile birlikte 1 Nisan 2024 tarihine kadar, ikinci taksit ise 31 Temmuz 2024'e kadar ödenebilecek."