

novus

BİLGİ NOTU 2016/003

Kira Geliri Beyanı

Gerçek Gider mi, Götürü Gider mi?

Gelir vergisine tabi gelirler 1 – 25 Mart arası Gelir İdaresi Başkanlığı internet sitesinde yer alan Hazır Beyan Sistemi ile beyan edilebilmektedir. Bu yazımızda konut kira geliri elde eden gerçek kişilerin gelirlerinden indirebilecekleri iki yöntemden uygun olanı seçmelerine yardımcı olacak unsurları ele alacağız.

Vergi matrahınızın tespitinde, konutunuzun veya birden fazla konutun kiraya verilmesi durumunda, konutlarınızdan elde ettiğiniz kira gelirinden istisna tutar düşüldükten sonra iki gider yönteminden birini seçmek durumundasınız. Gider yöntemi tercihinize geçmeden önce kısaca istisnanın kullanımına ilişkin bilgi vermekte fayda var.

2015 yılı kira gelirlerinden düşülebilecek istisna tutarı 3.600 TL olmakla birlikte brüt gelirler toplamınızın (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan elde edilen) 106.000 TL'yi geçmesi durumunda istisna tutarının kullanılmaması gerekir. Az önce bahsettiğimiz gelir tutarını geçtiğiniz takdirde, internet üzerinden doldurulabilen beyanname sisteminde "İstisna Sil" kutucuğu ayrıca seçilmelidir.

Kira gelirinizi "götürü gider" veya "gerçek gider" yöntemlerinden birini seçerek beyan edebilirsiniz. "Götürü gider" yönteminin seçilmesi durumunda; kira gelirinizin %25'ini -herhangi bir fatura veya belgeye ihtiyaç duymaksızın- otomatikman gider olarak düşebilirsiniz.

"Götürü gider" yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe "gerçek gider" yöntemine dönemezler. Buna karşın, "gerçek gider" yönteminin tercih edilmesi durumunda -belgelenebilir olmak kaydı ile-Mortgage/kredi faizleri, konuta ilişkin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri ve emlak vergileri, aşınma payı (amortisman) gideri-ki alım bedelinin 2%'sine tekabül etmektedir- gider olarak kira gelirinizden indirilebilir. Yukarıda bahsedilen giderlere ek olarak, sadece konut (*iş yerine verilenler için geçerli değil*) olarak kiraya verilen gayrimenkullerin kira gelirinden, alım tarihinden itibaren 5 yıl süre ile alım bedelinin 5%'i gider olarak indirilebilir. Sayılan örnekler haricinde kiraya verilen gayrimenkule ilişkin tüm belgelenebilir idame giderleri ayrıca gider olarak gösterilebilir.

Doğru gider yöntemine karar verme aşamasında, iki yöntemle ayrı ayrı hesaplanan gider tutarlarından hangisi daha yüksekse, o yöntemi seçmek uygun olacaktır. Sonuç olarak kiraya verdiğiniz konutu kredi ile aldıysanız ilk yıllar "gerçek gider" yönteminin seçilmesi uygun olacaktır. Kiraya verilen konut, kredili olmasa da ilk 5 yıl boyunca alım bedelinin 5%'ini gider olarak gösterebilme imkânı, götürü gider yöntemi seçiminden daha cazip olabilir.

Genelde ülkemizde kredi ile konut alındığında ilk yıllarda bankaya yaptığınız geri ödemenin içinde faizin payı anaparaya göre daha yüksektir. Kredi süresine ve elbette tutara göre değerlendirilmek koşulu ile yeni alınan ve kiraya verilen bir konut için ilk yıllarda "gerçek gider" yöntemini seçmek ve ödenen faizleri kira gelirinizden indirmek; takip eden yıllarda ise götürü gideri tercih etmek efektif bir seçim olabilir.

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sitesine girildiğinde "e-işlemler" sekmesi altında "Hazır Beyan Sistemi"nden "Kira Gelirleri"ni seçilerek beyanname gönderilebilmektedir. TC kimlik numaranız ve size özel güvenlik sorularını geçtikten sonra kira beyanname sistemine kolaylıkla ulaşabilirsiniz.

Konuya ilişkin sorularınız için bizimle irtibata geçebilirsiniz.