Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Altınova Mah. İstanbul Cad.
Buttim Plaza No: 424-4 / 1702
16250 Osmangazi / BURSA
T: +90 (0224) 211 42 24
F: +90 (0224) 211 42 49
www.saymmas.com.tr

Sirküler No: 3643 **Sirküler Tarihi:07.03.2022**

KONU: 2021 YILINDA ELDE EDİLEN KİRA, MENKUL SERMAYE İRADI VE DEĞER ARTIŞI KAZANCIN BEYANI.

2021 yılında elde edilen gayrimenkul, menkul sermaye iradı ile değer artışı kazancına ilişkin gelirlere ait yıllık gelir vergisi beyannamesinin 01-31 Mart 2022 tarihleri arasında verilmesi gerekmektedir.

Şirket ortaklarının beyanname verip vermeyecekleri konusunda gelirlerinin incelenmesi, beyanname vermesi gerektiği takdirde, hazırlandıktan sonra kontrol için denetçinizle görüşülmesini önemle hatırlatmak isteriz.

Beyanname verilmesi halinde ödenen stopaj gelir vergileri beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

Bu nedenle tevkifatlara ilişkin belgelerin son günlere kalınmadan ilgili kurum veya kuruluşlardan temin edilmesi gerekmektedir.

1-) KİRA GELİRLERİNİN BEYANI

2021 yılı içerisinde elde edilen;

- Konut yıllık kira geliri 7.000.-TL'yi,

- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, yıllık kira gelirlerinin brüt tutarı 53.000.-TL'yi aşanlar, kira gelirlerini yıllık gelir vergisi beyannamesi ile bildirmek zorundadırlar.

53.000.- TL'lik sınırın aşılıp aşılmadığı tespit edilirken, gelir vergisi kesintisine tabi brüt işyeri kira gelirleri ile konut kira gelirinin 7.000.-TL' lık istisnayı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar ile 7.000.- TL' lık 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 190.000.-TL' yi aşanların bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir.

2021 yılı içerisinde kesintiye tabi tutulmamış ve istisna uygulanmayacak gayrimenkul sermaye iradı (işyeri kira geliri) toplamı 2.800.- TL'yi aşmayanların beyanname vermeleri gerekmemektedir.

Sahip oldukları konutlarını oğlu, kızı, torunu, kardeşi, annesi, babası, büyükannesi ve büyükbabası dışındaki kişilere bedelsiz olarak tahsis edenler, KİRA BEDELİ ALMASALAR DA tahsis edilen gayrimenkulün 2021 yılı emlak vergi değerinin %5' ini gelir vergisi beyannamesi ile kira geliri olarak beyan etmek zorundadırlar.

Konut dışındaki gayrimenkulünü (örneğin büro, dükkan, mağaza veya deposunu) bedelsiz olarak oğluna, kızına, annesine, babasına kardeşine ya da başkalarının kullanımına tahsis edenler KİRA BEDELİ ALMASALAR DA yine yukarıda belirtildiği gibi 2021 yılı emlak vergi değerinin %5' ini gelir vergisi beyannamesi ile kira geliri olarak beyan etmek zorundadırlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 7.000.- TL'lik istisnadan yararlanılamaz. Beyan edilmesi gereken kira tutarı takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyaı cezası hesaplanır. Ayrıca gecikme faizi talep edilir.

Ancak idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

Sadece kira geliri elde eden mükellefler önceden olduğu gibi beyannamelerini vergi dairelerine kağıt ortamında veya www.gib.gov.tr internet adresinden HAZIR BEYAN SİSTEMİ üzerinden de verebilirler.

2-) MENKUL SERMAYE İRATLARININ BEYANI

Mevduat Faizi ve Repo Gelirleri;

Mevduat faizi, repo gelirleri ve özel finans kurumlarınca (katılım bankaları) kar ve zarara katılma hesabı karşılığında ödenen kar payları tevkifata tabi olması nedeniyle tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Yurt dışı banka hesaplarındaki mevduatlara tahakkuk ettirilen faizlerden vergi kesilmediği için beyanı gerekmektedir.

a)- **Alacak Faizleri;** 2021 yılında elde edilen alacak faizlerinin tutarı 2.800,-TL'yi aştığı takdirde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. (Örnek; şirketine borç veren gerçek kişi ortakların elde ettiği faizler)

b)- **Pay Senedi Alım Satım Kazancının Vergilendirilmesi**; 2021 yılında borsada elde edilen kazançlar, tutarı ne olursa olsun, yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmeyecektir. (Bir yıla kadar hisse senedini elde tutanlardan vergi kesinti yoluyla alınmaktadır. Bir yılı aşanlar ise vergiye tabi değildir.)

Borsada işlem görmeyen hisse (pay) senetlerinin (anonim şirketlere ait) iki yıl elde tutulduktan sonra satışlarından elde edilen kazançlar vergiden istisnadır. Borsada işlem görmeyen hisselerin alış tarihinden itibaren iki yıl içerisinde satışından elde edilen kazancın beyan edilmesi gerekmektedir.

İki yıl geçtikten sonra satıştan elde edilen kazancın miktarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir. Pay senedi veya ilmühaberleri basılı olmayan anonim şirket payları, limited şirket payları ve diğer ortaklık haklarının satış karları yıl söz konusu olmadan gelir vergisine tabidir. Ancak maliyeti yi-üfe (yurt içi üretici fiyat endeksi) oranı ile endekslenerek hesaplanmalıdır.

c)- **Pay Senedi Temettü (Kar Payları) Gelirlerinin Vergilendirilmesi**; Elde edilen pay senedi temettü (kâr payı) gelirinin **brüt tutarının ½'si vergiden istisnadır**. **Diğer ½' lik** kısmı 53.000.- TL' yi aştığı takdirde beyanname verilmesi gerekmektedir.

Beyanname verilmesi halinde gelirin tamamı üzerinden tevkif yoluyla ödenen vergi beyanname üzerinde hesaplanan vergiden mahsup edilecektir.

ç)- **Eurobond Faiz Gelirinin Vergilendirilmesi**; Gelir Vergi uygulaması bakımından ihraç tarihine bakılmaksızın 2021 yılında elde edilen ve 53.000.- TL'yi aşan Eurobond faiz gelirleri beyan edilecektir.

d)- **Devlet Tahvili ve Hazine Bonosu (TL cinsinden) Faiz Geliri;** İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden önce enflasyondan arındırmaya ilişkin indirim oranı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre

2021 yılı için tespit edilmiş olan yeniden değerleme oranı % 36,20'dir. Bu dönemde Devlet tahvili ve Hazine bonosu ihalelerinde oluşan bileşik ortalama faiz oranı ise %16,64'tür. Buna göre, 2021 yılında elde edilen bir kısım menkul sermaye iradının beyanında uygulanacak indirim oranı (%36,20 / %16,64=) %2,17 olmaktadır.

Bu oranlar dikkate alındığında, 2021 yılı gelirlerine uygulanacak indirim oranı birden büyük çıkmaktadır.

Bu kapsamda, 2021 yılında elde edilen menkul sermaye iratlarından, 01/01/2006 tarihinden önce ihraç edilmiş olan ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (5) numaralı bendinde sayılan her nevi tahvil ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler indirim oranının birden büyük olması dolayısıyla beyan edilmeyecektir.

İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden sonra Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci madde kapsamında tevkifata tabi olduğundan beyan edilmeyecektir.

e)- **Devlet Tahvili ve Hazine Bonosu (Dövize, Altına veya Başka Bir Değere Endeksli) Faiz Geliri;** İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden önce olması ve 53.000.- TL'yi aşıyorsa beyan edilecektir.

İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden sonra olması ve Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci madde kapsamında tevkifata tabi olduğundan beyan edilmeyecektir.

f)- **Özel Sektör Tahvillerinden Elde Edilen Faiz Gelirleri**

01.01.2006 tarihinden sonra yurt içinde ihraç edilmiş özel sektör tahvillerinden elde edilen faiz gelirleri üzerinden tevkifata tabi olması nedeniyle beyan edilmeyecektir.

Türkiye'deki şirketler tarafından yurt dışında ihraç edilen tahvillerden elde edilen faiz gelirlerinde ise elde edilen tutar 53.000 TL'yi geçiyorsa, bu gelirler beyan edilecektir.

g)- **Menkul Kıymet Yatırım Fonlarından Elde Edilen Gelirlerin Vergilendirilmesi;** Menkul kıymet yatırım fonlarından elde edilen gelirin tutarı ne olursa olsun beyanname verilmesi gerekmemektedir.

3-) GELİRİN YILLIK BEYANNAME İLE BEYAN EDİLMESİ

Gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı veya değer artış kazançlarından dolayı yıllık gelir vergisi beyannamesi vermek zorunda olanlar, beyannamelerini ikametgahlarının bulunduğu yer vergi dairesine vermek zorundadır.

Yukarıdaki gelirlerin yanı sıra beyana tabi başka geliri de olanlar (örneğin esnaf, tüccar işyeri varsa veya serbest meslek erbabı) gelirlerini aynı beyannamede birleştirerek vereceklerdir.

2021 yılı içinde tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirleri ile 7.000.- TL' lık istisna tutarını aşan mesken kira gelirleri, menkul sermaye iradı gelirleri ile birden fazla işverenden elde edilen ücret gelirleri toplamı 53.000.-TL' yi aşması halinde tamamının beyannameye dahil edilmesi, aşmadığı takdirde tevkif yoluyla yani vergi kesintisine tabi tutulanların beyannameye dahil edilmemesi gerekir.

4-) DEĞER ARTIŞ KAZANCININ BEYANI

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin (bina, arsa, arazi) iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabidir.

Gerçek kişilerin bu şekilde elde ettikleri kazancın (2021 yılı için) 19.000.-TL'sı gelir vergisinden müstesnadır.

Gayrimenkulün eş veya çocuğa alınması;

Gayrimenkulün eşe veya çocuğa alınması, ödemenin de aile reisi tarafından yapılması halinde "ivazsız" yani karşılıksız bir intikal söz konusu olacağından bu durum veraset ve intikal vergisine tabidir.

5-) YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN VERİLMESİ

2021 yılına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesinin 01-25 Mart 2021 günü akşamına kadar verilmesi, tahakkuk eden verginin de Mart ve Temmuz/2021 aylarında iki eşit taksitte ödenmesi gerekmektedir.

HAZIR BEYAN SİSTEMİ

Geçtiğimiz yıllarda gündeme gelen Hazır Beyan Sistemi, beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı (GMSI-kira geliri), ücret, menkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olan mükelleflerin beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlandığı ve internet ortamında onayına sunulduğu, kullanımı çok basit bir sistemdir.

Bu sistemden; sadece kira, ücret, menkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir. Kira, ücret, menkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve iradın yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenler sistem üzerinden beyanname veremeyeceklerdir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr internet adresinden ulaşılabilmektedir. Sisteme kimlik bilgileri girilip özel güvenlik soruları cevaplanarak ya da herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz olarak alınacak Internet Vergi Dairesi Şifresi ile de giriş yapılması mümkündür.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.