

Basit usulde vergilendirilen mükellefin, mesken kira geliri beyanı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[21-2021]-166957
Tarih	03.02.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120[21-2021]-166957

03.02.2023

Konu : Basit usul mükellefinin mesken kira geliri beyanı hk.

İlgi : 01/12/2021 tarih ve 6184061 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 26/10/2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7338 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile kazançları basit usulde tespit olunan mükelleflerin, 2021 yılı için ticari kazançlarını beyan etme zorunluluklarının kalkmış olduğu belirtilerek, basit usul ticari kazanç mükellefiyetinizin yanında beyana tabi kira gelirlerinizin de bulunması nedeniyle mesken kira gelirlerinde uygulanmak üzere **(2021 takvim yılı için 7.000- TL)** istisna tutarından yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 46 ncı maddesinde, 47 ve 48 inci maddelerde yazılı şartları topluca haiz olanların ticari kazançlarının basit usulde tespit olunacağı belirtilmiş, anılan maddelerde ise basit usule tabi olmanın genel ve özel şartları açıklanmıştır.

Mezkur Kanunun "Basit usulde tespit olunan kazançlarda gelir vergisi istisnası" başlıklı 20/A Mükerrer maddesinde; *"Bu Kanuna göre kazançları basit usulde tespit olunan mükelleflerin 46 ncı maddeye göre tespit edilen kazançları gelir vergisinden müstesnadır."* **(7338 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle eklenen madde; Yürürlük: 1.1.2021 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere 26.10.2021)** hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 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 iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Gayrisafi hasılat" başlıklı 72 nci maddesinde; *"Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakten veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır."* hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, anılan Kanunun 21 inci maddesinde: *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası (313 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2021 yılı için 7.000- TL.) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz. 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 aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Yine aynı Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 85 inci maddesinde, "*Mükellefler, ikinci maddede yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler. Bu kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunludur.*"; 86 ncı maddesinde ise;

"Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez.

1. Tam mükellefiyette;

a) Gerçek usulde vergilendirilmeyen ziraî kazançlar, bu Kanunun 75 inci maddesinin (15) ve (16) numaralı bentlerinde yazılı menkul sermaye iratları, kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısmı,

..." hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca, 26/10/2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7338 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında; ticari kazançları basit usulde tespit olunan mükelleflerin Gelir Vergisi Kanununun 46 ncı maddesine göre tespit edilen kazançları gelir vergisinden müstesna olduğundan ve kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısımları için yıllık beyanname verilmeyeceği ve diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde de bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hüküm altına alındığından, anılan Kanunun 46 ncı maddesi kapsamında elde edilecek kazançtan dolayı yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmeyecektir.

Bu bağlamda; basit usul mükellefiyetinize ilişkin ticari kazancınızı, yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olmadığınızdan dolayı beyana tabi mesken kira geliriniz için 193 Gelir Vergisi Kanunun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan yararlanmanız mümkün bulunmaktadır. Ancak beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiğiniz ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamının 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2021 yılı için 190.000 TL) aşması durumunda bu istisnadan faydalanamayacağınız tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026