

Banka aracılığıyla "Kiram Güvende Sistemi" ile tahsil edilen kira bedelinin nasıl beyan edileceği.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120[70-2019/3]-225522
Tarih	11.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120[70-2019/3]-225522

11.08.2020

Konu : Banka aracılığıyla "Kiram Güvende Sistemi" ile tahsil edilen kira bedelinin nasıl beyan edileceği.

İlgi : 10/12/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; ... Vergi Dairesi Müdürlüğü nezdinde gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefi olduğunuz, kiraya verdiğiniz konutlarınızdan birisinin kira ödemelerinin, Türkiye Vakıflar Bankası A.Ö'nün "*Kıram Güvende Sistemi*" kapsamında ödenmesi konusunda kiracınız ile mutabakata varmış olduğunuz, anılan banka tarafından talebinizin kabul edilerek gerekli işlemlerin tamamlandığı, bankanın 05.11.2019 tarihinde bir aylık kira bedeli olan 1.500,00-TL'yi kiracının adı belirtilmek suretiyle banka hesabınıza aktardığı ve hesaba aktarılan tutardan "*Kıram Güvende Sözleşmesi 1. No.lu Taksit Teminat Mektubu Komisyon Tahsilatı*" açıklaması ile 63,00-TL'sini çektiği ve hesabınızda net 1.437,00-TL kaldığı belirtilerek, kira gelirinizin 1.500,00-TL olarak mı yoksa hesabınızda net kalan tutar olan 1.437,00-TL olarak mı beyan edileceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmekte olduğu anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde; aynı maddede bentler halinde sayılan 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 21 inci maddesinde de; "*Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2019 takvim yılı gelirleri için) 5.400,00-TL'si 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 (2019 yılı için 148.000,00-TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan; mezkûr Kanunun;

71 inci maddesinde;

"Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.",

72 nci maddesinde ise;

"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 nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır."

...

Gayrimenkul iradı sahipleri için,

1. İttıla hâsıl etmeleri kaydıyla namlarına, kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması;

2. Kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temliki (Temlikin ivazlı olup olmadığına bakılmaz. İvazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz) veya kiracısına olan borcu ile takası; tahsil hükmündedir."

... "

hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan; adı geçen Kanunun 74 üncü maddesinde de, gerçek gider yönteminin tercih edilmesi halinde, istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde hangi harcamaların gider olarak dikkate alınabileceği düzenlenmiş olup, anılan maddenin üçüncü fıkrasında ise; mükelleflerin (hakları kiraya verenler hariç), diledikleri takdirde söz konusu maddede yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilecekleri yönünde hükümlere yer verilmiş bulunmaktadır.

Ayrıca; özelge talep formunuz ekinde yer alan sözleşme ve diğer eklerin tetkikinden, Türkiye Vakıflar Bankası A.O.'nın, "*Kıram Güvende Sistemi*" ile anılan bankanın, kiracınız ile aranızdaki kira sözleşmesine istinaden kiraya verdiğiniz meskene ilişkin olarak; kiracının ödeyeceği kira bedelinin, taraflar arasında akdedilecek protokolün ekinde yer alan ödeme planı çerçevesinde kiracının banka nezdindeki hesabından tahsil edilerek, kiraya verenin hesabına aktarılmasının sağlandığı, kira tutarının, kiraya verenin hesabına yatırılmasından sonra banka tarafından, hesaba aktarılan tutardan belirlenen bir oranda komisyon tahsil edileceği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; ilgili banka tarafından 05.11.2019 tarihinde kiracınızın adı belirtilerek hesabınıza aylık kira tutarı olarak 1.500,00-TL yatırılmış, ancak aynı gün içerisinde söz konusu tutar üzerinden "*Kıram Güvende Sözleşmesi 1 No.lu Taksit Teminat Mektubu Komisyon Tahsilatı*" açıklaması ile 63,00-TL komisyon ücreti tahsilatı yapılmıştır.

Buna göre; bir takvim yılı içerisinde elde edilen konut kira gelirlerinin, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını (2019 yılı için 5.400,00-TL) aşması halinde tarafınızca beyan edilmesi gerekmekte olup, kiracınız ile aranızda yapılan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 1.500,00-TL belirlendiği anlaşıldığından, söz konusu tutar dikkate alınarak kira gelirlerinin beyan edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesi kapsamında, banka veya benzeri finans kurumlarınca sunulan hizmetlere karşılık olmak üzere komisyon ve benzeri adlar altında tahsil edilen bedellerin, gerçek gider olarak indirim konusu yapılabileceğine yönelik herhangi bir hükme yer verilmemiş olup kira tahsiline ilişkin teminat hizmeti karşılığında ilgili banka tarafından alınan komisyon bedelinin, gayrimenkul sermaye iradınızın safi tutarının tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

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. — 10.09.2026