



**NEVŞEHİR
HACI BEKTAŞ VELİ ÜNİVERSİTESİ**

TÜRK VERGİ SİSTEMİ

Öğr. Gör. Şeyma DEMİREL



Ücret Kapsamına Giren Ödemeler



Ücret Kapsamında Kabul Edilmeyen Ödemeler

- Ortaklık Payı
- Banka Promosyon Ödemesi
- Müşteriler Tarafından Verilen Bahşışlar

ÜCRETİN UNSURLARI VE ÖZELLİKLERİ

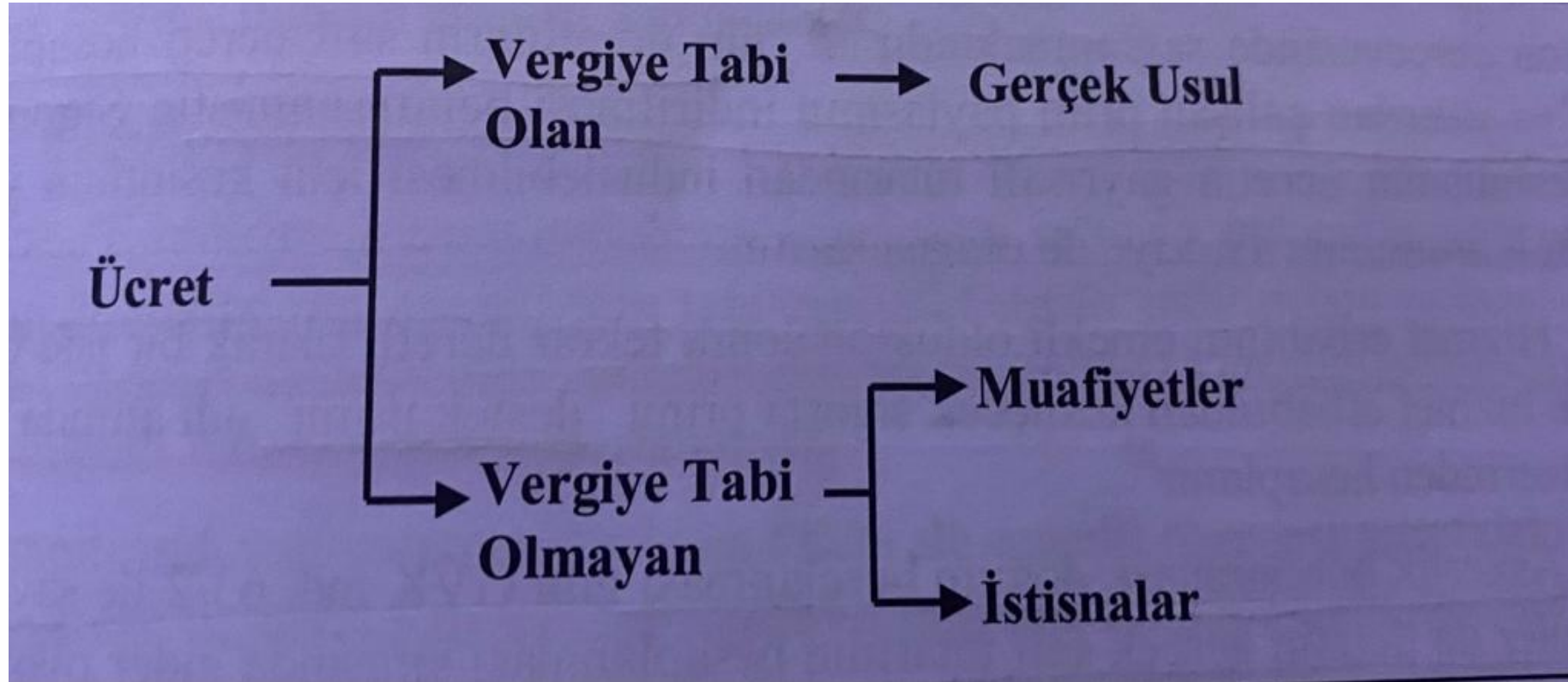
- Hizmet erbabının işverene tabi hizmet görmesi (bir doktor hastane yönetimine bağlı çalışırsa ücrettir)
- Hizmet erbabının belirli bir işyerine bağlı olması
- Hizmet karşılığı ödemenin yapılması (Tahsil esası geçerli)
- Ödeme para, ayın veya parayla temsil edilebilen menfaatler şeklinde olmalıdır.



Mutlak Olarak Ücret Sayılan Ödemeler

- Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de bulunan sigorta şirketleri tarafından ödenen emekli, maluliyet, dul ve yetim aylıkları,
- Daha önce yapılmış veya gelecekte yapılacak hizmetler karşılığında verilen para ve ayınlar ile sağlanan diğer menfaatler,
- TBMM, İl Genel Meclisi ve Belediye Meclisi üyelerine ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler,
- Yönetim ve denetim kurulları başkan ve üyeleriyle tasfiye memurlarına bu sıfatları dolayısıyla sağlanan para, ayın ve menfaatler,
- Bilirkişilere, resmi arabuluculara, eksperlere, spor hakemlerine ve her türlü yarışma jürisi üyelerine ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler,
- Sporculara transfer ücreti ve sair adlarla yapılan ödeme ve menfaatler

ÜCRETİN TESPİT ŞEKİLLERİ





Gayrisafi Ücretin Belirlenmesi

Ücretlinin normal gayrisafi aylık ücretinin yanı sıra kendisine tanınmış para ya da para ile ölçülmesi olanaklı menfaatler, fazla çalışma ücreti, izin ücreti, hafta tatili ücreti, ek genel tatil ve ulusal bayram günü ücreti vb. ücret kapsamına girmektedir.

Ücret kapsamı belirlenirken, tahsil edilen ücretle birlikte; ücret niteliğindeki ödemeler, prim ve ikramiyeler de dikkate alınacaktır.

Ücretin Safi Tutarının Tespiti

Bu usulde ücretin vergiye tabi tutulacak gerçek ve safi tutarı, işveren tarafından verilen para ve ayınlar ile sağlanan menfaatler toplamından (brüt ücret) kanunda belirtilen indirimler yapıldıktan sonra kalan miktardır.

Ücretin gerçek ve safi tutarlarının tespitinde gelir vergisi gibi kişisel vergiler ve ücret dolayısıyla ödenen damga vergisi gibi ücretle ilgili vergiler, ücretin gayrisafi tutarından indirilemez.



1) SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ

Tüm ücretlilerin safi ücreti hesaplanırken SGK'ya yatırılan çalışan prim paylarının indirilmesi benimsenmiştir. Askerlik borçlanması, doğum borçlanması gibi aidat ve primler de ücretin gerçek safi tutarının hesaplanması sırasında gider olarak indirilir.

2) ÖZEL SİGORTA PRİMLERİ

Ücretli, isteğine göre şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, engelli, işsizlik, analık ve doğum gibi şahıs sigortaları yaptırabilir.

Özel sigorta primlerinin, ücretlinin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait **hayat sigortası poliçeleri için ödenen primlerin %50'si** ölüm, kaza, sağlık, hastalık, engelli, işsizlik, analık, doğum ve tahsil gibi **şahıs sigorta poliçeleri için ödenen primlerin tamamı**, ödendiği ayda elde edilen ücretin %15'ini ve yıllık olarak Asgari Ücretin Yıllık Tutarını aşmaması gerekir.



Örnek: Gayrisafi ücreti aylık 3000 TL olan bir hizmet erbabının eşine aylık 600 TL hayat sigortası primi yapması ve çocuğuna da aylık 240 TL tahsil sigortası ödemesi yapması durumunda; indirim konusu yapılacak tutar nedir?

Cevap: Eşi için ödediği 600 TL'nin yarısı olan 300 TL ve çocuğu için ödediği 240 TL indirim açısından dikkate alınacaktır. Bunların toplamı 540 TL olduğundan ve aylık ücretin %15 olan 450 TL'yi aştığından burada sadece 450 TL indirim konusu yapılabilir.



3) ENGELLİ İNDİRİMİ

Engelli indirim hizmet erbabının kendisinin veya bakmakla yükümlü olduğu engelli kişiler (eş/çocuk) için tanınmıştır.

Engelli indiriminin sadece gerçek ücretlilerin vergilendirilmesinde indirilmesi mümkündür. Dar mükellefler bu indirimden yararlanamaz.

ENGELLİ İNDİRİMİ TABLOSU

Çalışma Gücü Kaybı	Engelli Derecesi	Engelli İndirimi Aylık Tutarı
%80 - %100	Birinci	9900
%60 - %79	İkinci	5700
%40 - %59	Üçüncü	2400
%0 - %39	-----	-----



4) İŞSİZLİK SİGORTASI PRİMİ

İşsizlik sigortası işçi ve işverenden yapılan kesintiler ile devlet katkısından oluşmaktadır.

İşçinin ücreti hesaplanırken, **işçinin sigorta primine esas aylık brüt ücretinin %1'i** tutarında işsizlik sigortası primi hesaplanır ve ilgili kuruma yatırılmak üzere işveren tarafından kesintiye tabi tutulur. Emekli Sandığı'na tabi memurlar için işsizlik sigortası hesaplanmaz.

Emekli Sandığı'na tabi memurlar için işsizlik sigortası hesaplanmaz.

5) SENDİKA AİDATLARI

İşçiler tarafından sendikalara ödenen aidatlar gayrisafi ücretten indirilebilir.



Gerçek ücretlilerin vergilendirilmesinde vergi tevkifatı (stopaj) yöntemi esastır. İşveren öncelikle az önce saydığımız indirimleri yaparak bulduğu safi ücret tutarına vergi tarifesi uygulayarak ücretlinin hesaplanan gelir vergisini bulur. Daha sonra ücretlinin medeni ve ailevi durumuna göre belirlenen asgari geçim indirimi tutarı üzerinden bulunan vergiyi hesaplanan vergiden mahsup etmek suretiyle ödenecek vergiye ulaşır.

2025 Ücret Gelirlerine Uygulanacak Gelir Vergisi Tarifesi

158.000 TL'ye kadar	% 15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	% 20
1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL, fazlası	% 27
4.300.000 TL'nin 1.200.000 TL'si için 293.000 TL, fazlası	% 35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL, fazlası	% 40



İndirilecek Verginin Bulunması

Ülkemizde 01.01.2022 tarihinden itibaren yapılan ücret ödemelerine uygulanmak üzere, hizmet erbabının ödemenin yapıldığı ayda geçerli olan asgari ücretin aylık brüt tutarından işçi sosyal güvenlik kurumu primi (%14) ve işsizlik sigorta primi (%1) düşüldükten sonra kalan tutarına isabet eden ücretleri gelir vergisinden istisna edilmiştir.



ÜCRETİN VERGİLENDİRME ŞEKLİ

1) Kesintiye Tabi Ücretler

Gerçek usulde elde edilen ücretlerin vergilendirilmesinde esas alınan bu yöntem, ücretin ödenmesi sırasında vergi sorumlusu sıfatıyla işveren tarafından verginin kaynaktan kesilerek vergi dairesine yatırılmasıdır. Ancak burada işveren vergi tevkifatı yaparken **vergi matrahı olarak safi ücreti dikkate alması gerekir.**

Bu nedenle işveren ücret üzerinden vergi tevkifatı yapmadan önce gayrisafi ücreti hesaplamalı daha sonra gayrisafi ücrete Gelir Vergi Kanununda belirtilen indirimleri uygulayarak safi ücreti tespit edilmelidir.



2) Kesintiye Tabi Olmayan Ücretler

- Ücretlerini yabancı bir ülkedeki işverenden alan hizmet erbabı,
- Yabancı elçilik ve konsoloslukların diplomat muaflığından yararlanamayan memur ve hizmetlerinin ücret istisnasından da yararlanmama durumlarında,
- Maliye Bakanlığı'na yıllık beyannameyle bildirilmesinde zorunluluk gösterilen ödemeler,
- Ücreti kesinti yoluyla vergilendirilmeyen ücretliler

Belirtilen bu ücretler için kesinti söz konusu olmayıp, bu kişiler **gelirlerini yıllık beyannameyle bildirirler.**



ÜCRETLERDE MUAFLIK VE İSTİSNALAR

1) YEMEK BEDELİ İSTİSNASI

Yemeğin işyerinde pişirilip, pişirilmemesi önemli olmaksızın işyerinde çalışanlara bedava verilmesi suretiyle sağlanan menfaatler tutarına bakılmaksızın vergi dışında tutulmuştur.

İşverence, işyeri dışında yemek verilen durumlarda çalışılan günlere ait KDV hariç **bir günlük yemek bedelinin 2025 yılı için 240 TL'ye** kadar kısmı istisnadır.

2) ULAŞIM BEDELİ İSTİSNASI

Hizmet erbabının toplu olarak işyerlerine gidip gelmelerini sağlamak amacıyla işverenler tarafından yapılan taşıma giderleri istisnadır.

İşverenlerce taşıma hizmeti verilmeyen durumlarda, çalışılan günlere ait bir günlük ulaşım bedelinin **2025 yılı için 126 TL'ye** olan kısmı istisnadır.



3) ASGARİ ÜCRETE İLİŞKİN İSTİSNA

Hizmet erbabının ödemenin yapıldığı ayda geçerli olan asgari ücretin aylık brüt tutarından işçi sosyal güvenlik kurumu primi ve işsizlik sigorta primi düşüldükten sonra kalan tutarına isabet eden ücretleri gelir vergisinden istisna edilmiştir.



DİĞER MUAFLIK VE İSTİSNALAR

- Diplomat Muaflığı
 - Sporcu Muafiyeti
 - Apartman Kapıcıları
 - Emekli, Dul ve Yetim Aylıkları
 - Nafakalar
 - Harp Malullüğü Zamları
 - Spor Yarışmalarına Katılan Amatör Sporculara Ödenen Ödül ve İkramiyeler
 - Evlenme ve Doğum Nedeniyle Hizmet Erbabına Yapılan Yardımlar
 - Ölüm, Engelli, Hastalık ve İşsizlik Nedeniyle Verilen Tazminatlar ve Yardımlar
- Gemi Adamları Muafiyeti
 - Hizmetçilerin Ücretleri
 - Çırakların Asgari Ücreti Aşmayan Ücretleri
 - Ödenen Kıdem Tazminatları
 - Şehitlerin Dul ve Yetimlerine Yapılan Ödemeler
 - Spor Yarışmalarına Katılan Hakemlere Ödene Ücretler



GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARI

Gayrimenkul Sermaye İradının Niteliği

GV'de gayrimenkul kavramı daha çok gelir getirme açısından ele alınmıştır.

GVK'da belirtilen mal ve hakların dışında kalan mal ve hakların kiraya verilmesi ve bunlardan kira geliri elde edilmesi halinde gayrimenkul sermaye iradı hukuken gelir olarak değerlendirilmez.

Örneğin; bir kişi özel mal varlığında bulunan çantasını kiraya vermişse, çanta kanunda sayılan mal ve haklar arasında yer almadığı için elde edilen kira geliri gayrimenkul sermaye iradı sayılmayacaktır.



GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ SAĞLAYAN MAL VE HAKLAR

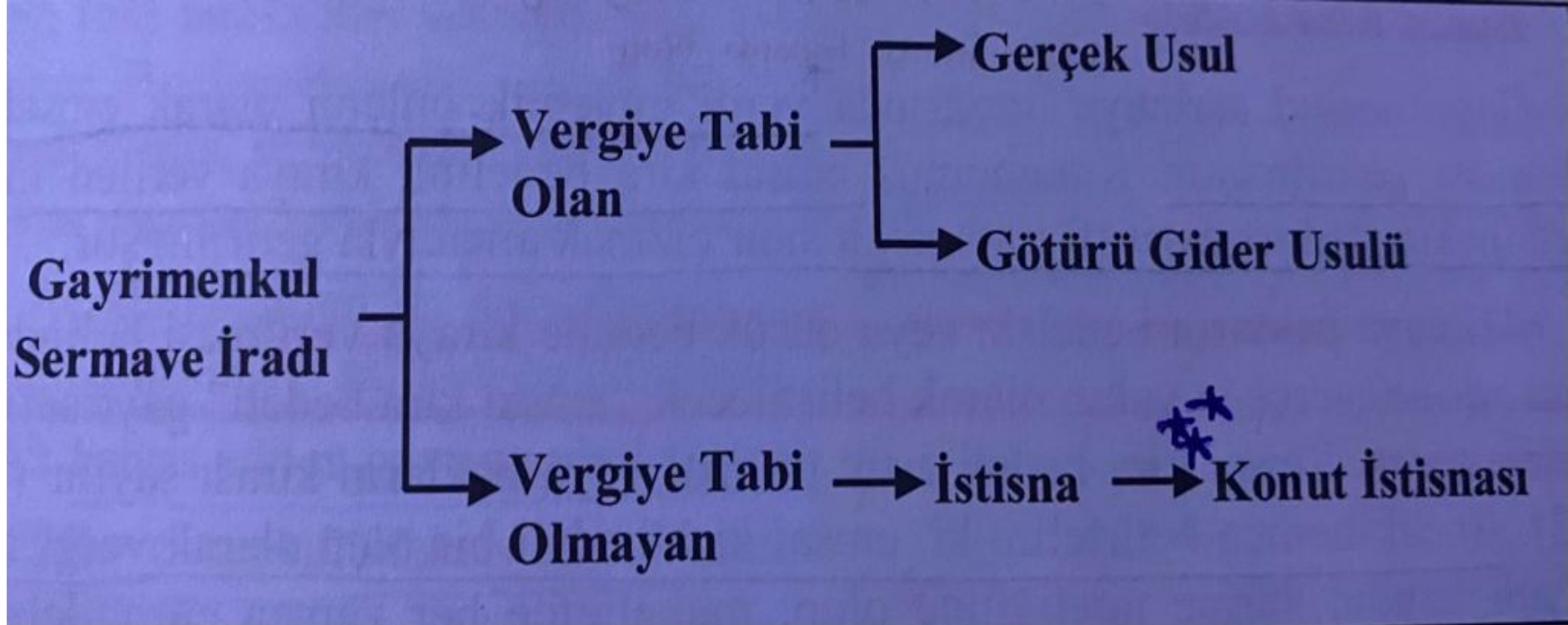
- **Gayrimenkuller (arazi, bina, taş ocakları, madenler)**
- **Gayrimenkul Olarak Tescil Edilen Haklar** (irtifa hakkı, rehin hakkı) irtifa hakkı bir kişinin gayrimenkul üzerinde sahip olduğu hakların kullanımını kısıtlar ya da gayrimenkulü belirli bir şekilde kullanma mecburiyeti getirir.
- **Voli Mahalleri ve Dalyanlar**
- **Gayrimenkullerden Ayrı Olarak Kiraya Verilen Mütemmim Cüzileri ve Teferruatı** (Mütemmim cüzi bütünleyici parça yani asıl şeyin temel unsuru örneğin binanın kapı, penceresi, teferruat eklentidir örneğin fabrikanın makineleri)
- **Sınai ve Ticari Haklar** (marka, ticaret unvanı, tv filmleri, ses bantları, bir formül üzerindeki kullanma hakkı)
- **Telif Hakları** (bu hakkın yani eserin sahibi veya kanuni mirasçıları dışındaki kişiler tarafından kiraya verilmesi halinde alınan bedeller)
- **Zirai Faaliyete Bilfiil Katılmaksızın Zirai Kazançtan Pay Alınması**



ÖNEMLİ!!

- **Telif haklarının üçüncü kişiler tarafından kiraya verilmesi Gayrimenkul Sermaye İradı,**
- **Telif haklarının üçüncü kişiler tarafından satılması Diğer Kazanç ve İrat,**
- **Telif haklarının kendisi veya mirasçıları tarafından kiraya verilmesi Serbest Meslek Kazancıdır.**

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADININ TESPİT ŞEKİLLERİ





Vergiye Tabi Olan Gayrimenkul Sermaye İratları 1) GAYRİSAFİ İRAT

Gayrimenkul sermaye iratlarında elde etme **tahsil esasına** bağlanmıştır.

Geçmiş yıllara ait tahsil edilen kiralar tahsil edildiği yılın iradı sayılır. Gelecek yıllara ait olup **peşin tahsil edilen kiralar** ise hangi yıla ait olarak verilmişse, ilgili gelecek yılların hasılatı sayılır. **Örneğin; bir kişi 3 yıl önce 10.000TL'den kiraya verdiği işyerinin kirasını 3. yıl içinde tahsil ederse üçüncü yıl için 30.000 TL gelir elde etmiş kabul edilecektir. Oysa, aynı kişi yıllık 10.000 TL'den kiraya verdiği işyerini üç yıllık kira tutarı olan 30.000 TL'yi üç yılın başında peşin olarak almış olsaydı il yıl 10.000 TL, ikinci yıl 10.000 TL ve üçüncü yıl için 10.000 TL gayrimenkul sermaye iradı elde etmiş kabul edilecek ve ilgili yıllar geldiğinde o yılların geliri olarak beyanda bulunacaktır.**

Peşin alınan kiraların ilgili yıl geliri sayılmasının istisnası ölüm ve memleketi terk halleridir. Bu hallerin gerçekleştiği anda gelecek yıllar için tahsil edilen kira gelirlerinin tamamı o yıl elde edilmiş sayılır.



EMSAL KİRA BEDELİ

Gayrimenkul sermaye iratlarında **vergi güvenlik önlemi** olarak emsal kira bedeli esası getirilmiştir.

Mal veya hakların bedelsiz veya düşük bedelle kiraya verilmesi halinde gerçek kira yerine, gerçeğe yakın olarak belirtilecek ‘emsal kira bedeli’ gayrisafi hasılat yerine geçer.

- **Bina ve arazilerde emsal kira bedeli vergi değerinin %5’i,**
- **Diğer mal ve haklarda vergi değerinin %10’udur.**

Örnek: Vergi değeri 200.000 TL olan konutun emsal kira bedeli nedir?



Emsal Kira Bedelinin Uygulanmayacağı Durumlar

Bazı durumlarda gayrimenkuller başkasına bedelsiz ya da düşük bedelle kiraya verilmiş olsa bile emsal kira bedeli uygulanmaz. Bu haller;

- **Boş kalan gayrimenkullerin korunmaları amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,**
- **Binaların mal sahiplerinin üst soy, alt soy ve kardeşlerin ikametine tahsis edilmesi hali,**

Not: Alt soy ve üst soyun her birine birden fazla konut tahsis edilirse bu konutlardan sadece biri için emsal kira bedeli uygulanmaz. Diğerleri için uygulanır.

Ancak!! Evli eşlerden her birine kardeşleri tarafından birer konut tahsis edilmesi halinde konutlardan sadece vergi değerleri yüksek olana emsal kira bedeli uygulanmayacak, diğerlerine uygulanacaktır.

- **Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı bağımsız birimde (evde veya dairede) ikamet etmesi hali,**
- **Kiralamanın kamu kurum ve kuruluşlarına yapılması.**



ÖRNEK:

Ayşe Çiçek ve Ali Çiçek evlidir. Ayşe Çiçek'in ablası Nagihan, Ayşe Çiçek'e 'konut amaçlı' vergi değeri 100.000 TL olan bir daireyi bedelsiz olarak vermiştir. Ali Çiçek'in abisi Ahmet'te Çiçek Ailesine vergi değeri 80.000 TL olan 'konut amaçlı' bedelsiz olarak bir daire vermiştir. Bu olayda kardeşler birbirlerine sadece bir adet bedelsiz konut amaçlı tahsis yapabilir. Birden fazla olması durumunda vergi bedeli düşük olana emsal kira bedeli uygulanır.

Bu durumda $80.000 * \%5 = 4000$ Yıllık GMSİ sayılır ve vergisi alınır.



2) GİDERLER

a) Gerçek Gider Usulü: Gerçek gider usulünde gayrimenkul sermaye iradı, gayrimenkul olarak nitelenen mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilecek gayrisafi hasılatın belgeye dayalı giderlerin indirilmesi esasına dayanır.

Safi İradın Bulunması İçin Gayrisafi Hasılatın İndirilecek Giderler

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların için yapılan yönetim giderleri
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri ile ödenen vergi, harç, resim ve şerefiyeler,
- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar
- Gayrimenkule ilişkin alınan borçların faizleri,
- Kiraya verenin yaptığı bakım ve onarım giderleri,
- Mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye veya kanuna dayanarak ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,



- Kiraya tuttıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutların kira bedeli,

Örneğin; Bay A, Denizli’de sahibi bulunduğu özel mal varlığındaki birinci konutunu yıllık 10.000 TL’ye, ikinci konutunu yılda 14.000 TL’ye kiraya vererek, çocuğunun eğitimi amacıyla Nevşehir’e gelmiş ve Nevşehir’de yıllık 12.000 TL’ye tuttuğu bir konutta oturmaya başlamıştır. Ayrıca Bay A, Denizli’deki konutları için yıllık 2.000 TL gerçek gider yapmıştır.

Bay A, Denizli’deki konutlarından toplam 24.000 TL gayrimenkul sermaye iradı elde etmiştir. Bu gayrisafi irattan önce 2.000 TL’lik gerçek gider düşülerek bulunacak 22.000 TL’lik değerden de daha sonra Nevşehir’de kira ile tuttuğu konutun kirası olan 12.000 TL’yi indirecektir. Sonuçta Bay A’nın beyan edeceği gayrimenkul sermaye iradının safi tutarı, başkaca gider yoksa 10.000 TL olacaktır.

- **Yeni iktisap edilen konutun iktisap (Satın Alma) bedelinin %5’i**

İndirim konut olarak kiraya verilmek koşuluyla iktisap tarihinden itibaren **5 yıl süre** ile uygulanır. 5 yıl boyunca her yıl için indirilecek yıllık tutar konutun iktisap bedelinin %5’idir.



b) Götürü Gider Usulü: Götürü gider tutarı, gayrisafi iradın belirli bir yüzdesi olarak belirlenmiş olup, **gayrisafi iradın %15'idir.**

Götürü gider usulü kiraya verilen haklar için uygulanmaz.

Götürü gider usulü ile gerçek gider usulü arasındaki seçim tamamen mükellefe bağlıdır.

Götürü gider usulünü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler!

Not: Eğer sorunun içerisinde açıklama yoksa götürü gider usulü ile çözülür!



GAYRİMENUL SERMAYE İRATLARINDA KONUT İSTİSNASI

Gayrimenkul sermaye iratları ile getirilen istisna sadece konutları kapsayan konut istisnasıdır.

İstisnaya parasal sınır getirilmiştir. Bu sınır yıllık gayrisafi irattan indirilmek üzere **2025 yılı için 47.000 TL'dir.**

İstisna aile reisi, eş ve çocuk olsun her bir mükellefin elde ettiği gayrimenkul sermaye iradının gayri safi tutarlarına ayrı ayrı uygulanır.

İşyeri kira bedeli varsa bu istisnadan yararlanmaz!



Konut İstisnasının Şartları

- **Binaların konut olarak kiraya verilmesi,**
- **Mükellefin ticari, zirai ve mesleki kazançlarını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olmaması,**

Birinci ve ikinci sınıf tüccarlarla, zirai kazancını bilanço ve zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler ile gerçek usulde vergiye tabi serbest meslek kazancı sahipleri gelirlerini yıllık beyanname ile bildirmek zorundadırlar. Dolayısıyla bunlar konut istisnasından yararlanmazlar.

- **Mükellefin başka gelirlerinin belirlenen üst sınırı aşmaması,**



Konut İstisnası Önemli Notlar

- Gayrimenkul konut olarak kiraya verilmelidir.
- İstisna yıllık gayrisafi hasılatı uygulanır.
- Ticari, zirai veya mesleki kazancı nedeniyle yıllık beyanname verenler istisnadan yararlanmazlar.
- İstisna şahsa bağlıdır.
- Ticari veya zirai işletmeye ait gayrimenkullerin kiraya verilmesi halinde istisna söz konusu olmayacaktır.
- Sahip olunan birden fazla gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi halinde istisna bir kere uygulanacaktır.
- İstisna tutarı 2025 yılı için 47.000 TL'dir.



Gayrimenkul Sermaye İradından İndirilemeyecek Giderler

- **Para Cezaları (Kişisel Kusurlardan Doğan)**
- **Vergi Cezaları**
- **Çevre Temizlik Vergisi**
- **Kiraya Verilmeyen Mal ve Haklara İlişkin Giderler**



Gayrimenkul Sermaye İratlarında Tevkifat

Gayrimenkul olarak kabul edilen mal ve hakların vergi sorumluları tarafından kira ile tutulmamaları halinde, bunlara kiraya verene yaptıkları ödeme sırasında tevkifat yapmak zorundadırlar.

Vergi sorumlusu dışındaki kişilerin yaptıkları kira ödemelerinden tevkifat yapmak zorunda değildirler.

Tevkifat oranı gayrimenkuller için %20'dir.

Emsal kira bedeline dayanılarak hesaplanan kira bedelleri üzerinden tevkifat yapılmaz.



Örnek: Ücrete tabi çalışan Bay A'nın 2025 yılı konut kira geliri 121.000 TL'dir. Vergiye tabi geliri bulunuz?



Cevap:

$121.000 - 47.000 = 74.000$ TL (Konut istisnasından yararlanır)

Soruda herhangi bir giderden bahsedilmemiş. Dolayısıyla götürü gider tercih edilmiştir.

$74.000 * \%15 = 11.100$ TL götürü gider

Vergiye tabi gelir: $74.000 - 11.100 = 62.900$ TL



Örnek: Bay C'nin, sahibi olduğu daireden 80.000 TL konu kira geliri olup, 10.000 TL gerçek gideri bulunmaktadır. Ödenecek vergiyi hesaplayınız?

Soruda hiçbir açıklama yoksa götürü gider usulü seçilir!



Cevap: Konut istisnası söz konusu

$$80.000 - 47.000 = 33.000 \text{ TL}$$

80.000 TL'de 10.000 TL gider yapıldıysa

33.000 TL' de x

x: 4.125 TL gider yapılır.

Vergiye tabi gelir (matrah): $33.000 - 4.125 = 28.875 \text{ TL}$

Ödenecek Vergi: $28.875 * \%15 = 4.331,25 \text{ TL}$



Örnek: Şeyma, 3 dairesini 55.000 TL, 40.000 TL, 35.000 TL'ye konut olarak kiraya vermiş ve götürü gider yöntemini seçmiştir. Beyan edilecek tutarı (vergiye tabi gelir) bulunuz?



Cevap: Sahip olunan birden fazla gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi halinde istisna bir kere uygulanır!

$$55.000 + 40.000 + 35.000 = 130.000 \text{ TL}$$

$$130.000 - 47.000 = 83.000 \text{ (Konut istisnasından yararlandı.)}$$

Götürü gider yöntemini seçmiştir.

$$83.000 * \% 15 = 12.450 \text{ TL götürü gider}$$

$$\text{Beyan edilecek gelir: } 83.000 - 12.450 = 70.550 \text{ TL}$$



Örnek: Bay D, 2022 yılında 200.000 TL'ye bir daire almış ve aylık 4.500 TL'ye kiraya vermiştir. Kredi kullandığı için 4000 TL faiz gideri ve 2000 TL konut asansör gideri yapmıştır. Gerçek gider yöntemini seçen Bay D'nin beyan edeceği tutarı bulunuz?



Cevap: Yıllık kira geliri: $4.500 * 12 = 54.000$ TL

Konut istisnasından yararlanır. $54.000 - 47.000 = 7000$ TL

Giderler: 4000 TL faiz gideri

2000 TL asansör gideri

10.000 TL iktisap tarihinden itibaren 5 yıl konut bedelinin %5'i ($200.000 * \%5$)

Toplam Gider : 23.000 TL

54.000 TL için 23.000 TL gider yaparsa

7000 TL için x

x: 2.982 TL

Beyan Edilecek Tutar: $7000 - 2982 = 4018$ TL



Örnek: Mühendis T, binasını konut olarak yıllıkını 54.000 TL'ye kiraya vermiş ve ilgili dönemde aynı bina için 4000 TL'lik belgeli gerçek gider yapmıştır. T, açtığı özel mühendislik bürosundan da mesleki faaliyet sonucu gelir elde etmiştir. Beyan edilecek geliri bulunuz?



Cevap: Mühendis T, konut istisnasından yararlanmaz. Çünkü gerçek usulde mesleki kazançta sahip olduğundan yıllık beyanname vermek zorundadır.

Gerçek Gider Usulüne Göre;

Safi İrat: $54.000 - 4000 = 50.000$ TL