



Liberty Denetim ve Yeminli
Mali Müşavirlik A.Ş.

YABANCILARIN TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKULLERİNDEN ELDE ETTİKLERİ GELİRLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre verginin konusu gerçek kişilerin gelirleridir. Kanun'da gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı şeklinde tanımlanmıştır. Gelir vergisine tabi olacak gerçek kişiler “tam mükellefler” ve “dar mükellefler” olarak iki gruba ayrılmış olup, tam mükelleflerin gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirileceği; dar mükelleflerin ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilecekleri hüküm altına alınmıştır. Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler “dar mükellef” olarak adlandırılmakta olup, dar mükelleften kasıt, ikametgahı Türkiye’de bulunmayanlar veya bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan (183 gün) fazla oturmamalarıdır. Bu kişiler yabancı ülke vatandaşları olabileceği gibi Türk vatandaşı da olabilirler.

Dar mükellefler açısından, gayrimenkul sermaye iratlarında (kira gelirlerinde); gayrimenkul Türkiye’de ise ve bu mahiyetteki mal ve haklar Türkiye’de kullanılıyorsa ya da Türkiye’de değerlendiriliyorsa, gelirin Türkiye’de elde edildiği kabul edilmektedir. Türkiye’de değerlendirmeden kastedilen ise; ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı memlekette yapılmışsa, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır (ödeyen tarafından gider kaydedilmesidir).

Gayrimenkul Satış Gelirlerinin Durumu

Sürekli olarak gayrimenkul alım satımı yapanlar ticari kazanç elde etmiş sayılır. Gerçek kişiler açısından bir yılda birden fazla ya da birbirini izleyen yıllarda birer tane satış ticari kazanç sayılır. Bu satışlar ticari işlem sayıldığından, mükellefiyet tesis ettirilir, fatura düzenlenir ve satışlar KDV’ye tabi olur.

Gayrimenkul alım satımını “sürekli” olarak yapmayanların alım satımdan elde ettikleri kazançlar ise değer artışı kazancı sayılır. Satın aldıkları gayrimenkülü satın alma yılını takip eden yıldan başlayarak 5 yıl içinde satan gerçek kişiler, elde ettikleri kazancı “değer artışı kazancı” olarak beyan etmek zorundadır. Yani gayrimenkülü 5 tam yıl tuttuktan sonra satan gerçek kişiler (Ticari kazanç kapsamına girmemek şartı ile) bu geliri dolayısıyla vergi ödemezler. 5 yıl dolmadan satılırsa, safi kazanç üzerinden tam mükelleflerce yıllık gelir vergisi, izleyen yıl mart ayında beyan edilip mart ve haziran aylarında iki eşit taksitte ödenir. Bu gelirin 2022 yılı için 25.000-TL’lik kısmı vergiden istisnadır. 5 yıl dolmadan gayrimenkülü satan kişi dar mükellef ise, söz konusu gelir satıştan itibaren 15 gün içinde münferit beyanname ile gayrimenkulün bulunduğu vergi dairesine beyan edilir ve bu sürede vergisi ödenir.



Liberty Denetim ve Yeminli
Mali Müşavirlik A.Ş.

Gayrimenkul Kira Gelirlerinin Durumu

Gelir Vergisi Kanununun 94. Maddesi hükmü uyarınca, Türkiye’de bulunan binaların “işyeri” olarak kiralanması halinde, bu gayrimenkullerin kiracıları tarafından, ödenen kira bedelleri üzerinden, gayrimenkul sahibinin gelir vergisine mahsuben vergi tevkifatı (vergi kesintisi) yapılmak zorundadır. (Kiracı, basit usulde vergilemeye tabi ise vergi kesintisi yapmayacaktır.) Binaların “konut” olarak kiraya verilmesi halinde ise, bu kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılmaz.

Dar mükellefler, değer artış kazançları için münferit beyanname, ticari ve kesintiye tabi olmayan gayrimenkul sermaye iratları (kira gelirleri) için yıllık beyanname vermek zorundadırlar. Öte yandan, dar mükelleflerin kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmışsa, bu kira gelirleri ayrıca yıllık beyanname ile beyan edilmez, üzerinden vergi kesintisi yapılmamış kira gelirleri için ya da diğer gelirler için yıllık beyanname verilse bile, üzerinden vergi kesintisi yapılmış kira gelirleri bu beyannameye dahil edilmez.

Kira gelirleri için yıllık beyanname verilirse, beyan edilecek bu kira gelirlerinden gerçek gider yöntemi ya da götürü gider (hasılatın %25’i) yönteminden biri seçilerek belirlenecek giderler beyanname üzerinde indirim konusu yapılır ve bu indirimden sonra kalan tutar üzerinden gelir vergisi hesaplanır. Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.



**Liberty Denetim ve Yeminli
Mali Muvahirlik A.Ş.**