



TÜRKİYE'DE YERLEŞMİŞ OLMAYANLAR (DAR MÜKELLEFLER) İÇİN KİRA GELİRİ REHBERİ

gib.gov.tr

ÜCRETSİZDİR

Ayrıntılı Bilgi İçin



gib.gov.tr

Bu Rehber yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Vergi İletişim Merkezinin (VİMER) 189 numaralı telefon hattından,
- Dijital Vergi Asistanından (GİBİ),
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- Mükellef e-Posta İletişim Sisteminden (MEİS),
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

**2025 Takvim Yılına Ait Gelir Vergisi Beyannamenizi
1-31 Mart 2026 Tarihleri Arasında Hazır Beyan Sisteminden
Vermeyi Unutmayınız.**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Şubat/2026

Yayın No: 594

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	5
1. KİRA GELİRİ.....	6
2. KİRA GELİRİNE KONU EDİLEN MAL VE HAKLAR	6
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ.....	7
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi.....	7
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi.....	8
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması.....	8
3.3.1. Ceza Uygulaması.....	9
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI.....	9
5. KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	11
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	13
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	14
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilebilecek Giderin Hesaplanması.....	15
6.3. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	17
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	17
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	18
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI.....	18
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....	19
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri	20
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	21

10.3.	Bağış ve Yardımlar.....	22
10.3.1.	Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar.....	22
10.3.2.	Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar	22
10.4.	Sponsorluk Harcamaları	23
10.5.	Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	24
11.	BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ.....	26
12.	DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ)	27
13.	UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ.....	28
14.	VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	28
15.	ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ	30
16.	KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....	32

GİRİŞ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa göre, gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir vergisine tabi gelir unsurları; ticari kazanç, zirai kazanç, serbest meslek kazancı, ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşmaktadır.

Dar mükellefler, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yani ikametgâhı bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan fazla oturmeyen gerçek kişilerdir. Dar mükellefler, sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilir, yabancı ülkelerde elde ettikleri kazanç ve iratlarını Türkiye’de beyan etmezler.

Diğer taraftan, çalışma veya oturma izni alarak yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları da dar mükellef kapsamında değerlendirilmektedir. 210 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yapılan açıklamalara göre, kamu kurumlarına veya merkezi Türkiye’de bulunan özel teşebbüslere bağlı olarak işleri sebebiyle yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları hariç olmak üzere, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratları bakımından dar mükellef esasında vergilendirilmektedir.

Bu Rehberde, 2025 takvim yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlerin vergilendirilmesine yönelik olarak; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna edilecek konut kira tutarı, iş yeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları yönünden kira gelirlerinin vergilendirilmesi, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması, ödeme kanallarına yönelik açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

Ayrıca, kira gelirine ilişkin beyannamenin önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulduğu 7/24 hizmet sunan Hazır Beyan Sistemi üzerinden hızlı, kolay ve güvenli bir şekilde beyannamenin nasıl verileceği konularında açıklamalar yapılmıştır.

1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmekte olup, bu gelirler belirli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Kira gelirin konu mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef kabul edilecektir.

2. KİRA GELİRİNE KONU EDİLEN MAL VE HAKLAR

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesine göre, kira gelirin konu edilen mal ve haklar şöyledir:

- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,
- Telif hakları,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

“

Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilecektir.

”

3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

- Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen yılın hasılatı sayılır.

Örneğin; 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2025 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirler 2025 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

- Gelecek yıllara ait olup, peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır.

Örneğin; 2025, 2026 ve 2027 yılları kira gelirleri topluca 2025 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılın geliri sayılacaktır.

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak kira gelirinde gayrisafi hasılat belirlenir.

3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı (mal, eşya vb.) olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması

İş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine yönelik olarak yayımlanan 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğine göre:

- Konutlarda ve iş yerlerinde, konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.
- Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de tevsik kapsamındadır.
- Konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kira bedeline ilişkin mahkeme ve icra yoluyla veya aynı olarak yaptıkları tahsilat ve ödemeler tevsik zorunluluğu kapsamında değildir.
- Hisseli gayrimenkullerin kiralanmasında, kira bedelinin tamamının kiraya verenlerden birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda, tevsik zorunluluğunun yerine getirildiği kabul edilir.
- Bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracı kılınmak suretiyle, para yatırma, havale, EFT, çek, banka ve kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge olarak kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da bu kapsamdadır. Kişilerin kira ödemelerini, banka şubelerine giderek T.C. kimlik numarası, vergi kimlik numarası, ad soyad/unvan bilgileri ve “kira ödemesi” açıklamasıyla kiraya verenin hesabına yatırması durumunda da tevsik yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılır.

3.3.1. Ceza Uygulaması

Kira tahsilat ve ödemelerinde tevsik zorunluluğuna uymayanların her birine, her bir işlem için Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesine göre;

- Birinci sınıf tüccarlar ile serbest meslek erbabı hakkında 35.000 Türk lirasından,
- İkinci sınıf tüccarlar, defter tutan çiftçiler ile kazancı basit usulde tespit edilenler hakkında 17.000 Türk lirasından,
- Yukarıda yazılı bulunanlar dışında kalanlar hakkında 8.700 Türk lirasından,

az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u (2/8/2024 öncesinde %5'i) nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilir. Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı 35 milyon Türk lirasını geçemez.

Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların; durumu, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemede bulunan adına bu düzenleme uyarınca özel usulsüzlük cezası kesilmez.

4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, "emsal kira bedeli" esas alınır. Buna göre;

- Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,
- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması,

hallerinde emsal kira bedeli esas uygulanacaktır.

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir.

“ Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin emlak vergisi değerinin %5’idir. ”

Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin %10’udur. Bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10’udur.

Örnek: Mükellef (A), 2025 yılında emlak vergisi değeri 7.500.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin emsal kira bedeli üzerinden kira geliri hesaplaması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli: $7.500.000 \times \%5 = 375.000$ TL olacaktır. Bu tutar, mükellef tarafından beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), fûru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi, (Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örneğin mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.)
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
- Genel bütçeye dahil daireler ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralalmalar.

5. KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI

Binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın **2025 takvim yılı için 47.000 TL'si (2026 takvim yılı için istisna tutarı 58.000 TL)** gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Mükellef (B), 2025 yılında konutunu aylık 3.750 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 45.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat, konut istisna tutarı olan 47.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2025 takvim yılı için belirlenen 47.000 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannameye yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde, yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

“

Konut istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. 2025 takvim yılında 47.000 TL'nin altında konut kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

”

Gayrimenkulden herhangi bir kira geliri elde edilmemesi ya da ilgili takvim yılı için belirlenen istisna tutarının altında gelir elde edilmesi halinde; gayrimenkule ilişkin olarak beyanname vermeme gerekçenizi isterseniz bir dilekçe ile vergi dairesinize bildirebilirsiniz.

Dilekçenin, hazirbeyan.gib.gov.tr adresinden Hazır Beyan Sistemine giriş yaparak “İşlemlerim/İstisna Dilekçesi Vermek İstiyorum” menüsü aracılığıyla da verilmesi mümkündür.

Hazır Beyan Sisteminde yer alan “Dilekçe Verme Nedeni” başlığındaki ifadeler şöyledir:

- İstisna altında kira geliri elde ettim (mesken),
- Kira geliri elde etmedim,
- Gayrimenkulü sattım,
- Kendim oturuyorum,
- Usul (üstsoy), füru (altsoy) veya kardeşim oturuyor,
- Beyan sınırı altında kira geliri elde ettim (iş yeri, diğer, hak).

Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İş yeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Gayrimenkul sermaye iratlarında;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- 47.000 TL'nin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın, ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2025 takvim yılı için 1.200.000 TL) aşanlar,

47.000 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

Örnek: Mükellef (C), 2025 yılında, kiraya verdiği gayrimenkullerinden 330.000 TL konut kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 420.000 TL iş yeri kira geliri ve 580.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2025 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 1.200.000 TL'yi aşip aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamı olan (330.000 + 420.000 + 580.000) 1.330.000 TL'nin 2025 yılı için belirlenen 1.200.000 TL tutarını aşması nedeniyle, 330.000 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 47.000 TL olan istisna tutarından faydalanılması mümkün olmayacaktır.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, 2025 takvim yılı için belirlenen 47.000 TL'lik istisna tutarı her bir ortak için ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

“ Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna, konut kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır. ”

6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç)

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasılatın Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yazılı aşağıdaki giderler indirilir.

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
3. Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
4. Konutlar hariç olmak üzere (7566 sayılı Kanun ile 1/1/2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.) kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizleri,
5. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (iktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2021 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),
6. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
7. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2025 takvim yılı için 9.900 TL'yi aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),

8. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
10. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutunkira bedeli (İndirilemeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),

Türkiye’de yerleşik olmayan mükelleflerin (çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dahil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye’de elde ettikleri kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.

11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

“
7566 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca, 1/1/2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemlerine ilişkin olarak verilecek gelir vergisi beyannamelerinde; konutlar hariç olmak üzere kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizlerinin indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.”

6.2. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilebilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasıllattan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasıllata isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

$$(*) \text{ Vergiye Tabi Hasılat} = \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası}$$

Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2025 yılında kiraya vermiş olup, 320.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 120.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 120.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 320.000 - 47.000 \\ &= 273.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= (120.000 \times 273.000) / 320.000 \\ &= 102.375 \text{ TL} \end{aligned}$$

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 102.375 TL olacaktır.

“

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

”

6.3. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Kira geliri elde edip de konut istisnasından yararlanabilecek mükellefler için götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra bulunan tutar üzerinden hesaplanacaktır.

Hakları kiraya verenler, götürü gider yöntemini kullanamazlar.

“

İş yeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden de gelir elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

”

7. ZARAR DOĞMASI HALİ

Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından doğan zararlar (Gelir Vergisi Kanununun 80 inci maddesinde yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler zarar sayılmaz ve iradın gayrisafi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmezler.

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise **beş yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Bu durumun iki istisnası vardır:

- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda gayrimenkul sermaye iradı yönünden bir zarar doğar ise bu zarar gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılamayacaktır.

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan, indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

Buna göre, söz konusu hallerde oluşacak gider fazlalığının gayrimenkul sermaye iradı yönünden zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralama durumu, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi, kurum ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır.

“

Kiracı, kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellef ise; vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapmayacaktır.

”

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de iş yeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı iş yeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

Dar mükellefler, tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname vermezler. Diğer gelirler için yıllık beyanname vermeleri halinde de tevkifata tabi tutulan bu gelirlerini beyannameye dahil etmezler.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, 2025 takvim yılı için 47.000 TL'lik istisna tutarını (2026 takvim yılı için 58.000 TL) aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiraya verilmesi sonucu, tevkif suretiyle vergilendirilmemiş kira gelirleri elde edenler,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Diğer bir ifade ile tevkifata ve istisnaya konu olmayan gayrimenkul sermaye iratlarının tutarına bakılmaksızın beyan edilmesi gerekmektedir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekmektedir.

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyanamesi veli, vasi veya kayyum tarafından imzalanacaktır.

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyanamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyanamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

Buna göre, indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

1. Hayat/şahıs sigorta primleri,
2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Beyan edilecek gelirden sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar ile tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,
5. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdi bağışlar,
6. İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri

Yıllık gelir vergisi beyannamesinde, hayat/şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

Yıllık beyannamede matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden,

oluşmaktadır.

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır. (2025 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 312.066 TL'dir).*

Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının indirim konusu yapılması mümkün değildir.

10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Aşağıda belirtilen şekilde yapılan eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

- Eğitim ve sağlık harcamaları Türkiye'de yapılmalıdır.
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmelidir.
- Söz konusu harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olmalıdır.

“Küçük çocuk” tabiri, mükellefle birlikte oturan veya mükellef tarafından bakılan (nafaka verilenler, evlat edinilenler ile ana veya babasını kaybetmiş torunlardan mükellefle birlikte oturanlar dahil) 18 yaşını veya tahsilde olup 25 yaşını doldurmamış çocukları ifade etmektedir.

* 2025 Yılı Brüt Asgari Ücret Tutarı; 1/1/2025-31/12/2025 arası günlük: 866,85 TL olarak belirlenen Asgari Ücret Tespit Komisyonu Kararları doğrultusunda hesaplanmıştır.

10.3. Bağış ve Yardımlar

10.3.1. Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar

Gelir vergisi mükellefleri; genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki illerde zikredilen kurum/kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

10.3.2. Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar

- a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylere yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethaneler ve/veya Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

- b)** Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.
- c)** Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.
- d)** Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.
- e)** İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesinin birinci fıkrasının (8) numaralı bendine göre yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
- Profesyonel spor dalları için %50'si,

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

10.5. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Diğer Kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar şöyledir:

- 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağışlar,
- 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 2690 sayılı Türkiye Enerji, Nükleer ve Maden Araştırma Kurumu ile İlgili Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdî bağış ve yardımlar,
- 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre bağış ve yardımlar,
- 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre kurulan ormanlarda, ağaçlandırma, bakım ve koruma masrafları,
- 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,

- 6569 sayılı Türkiye Sağlık Enstitüleri Başkanlığı Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7034 sayılı Türk-Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesinin Kuruluşu Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7430 sayılı Antalya Diploması Forumu Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7432 sayılı Uludağ Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7439 sayılı Türk Arkeoloji ve Kültürel Miras Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7441 sayılı Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7474 sayılı Aile ve Gençlik Fonu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7512 sayılı Dışişleri Teşkilatını Güçlendirme Vakfı Kanununa göre vakfa yapılan bağış ve yardımlar.

“

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

”

11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ

Dar mükelleflerin, **2025** dönemine ait beyana tabi kira gelirleri için **1 – 31 Mart 2026** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamından,
- Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamından,
- Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan,
- Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine, Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine kâğıt ortamında,
- Vergi dairesinden alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamdan,

verilebilir.

“

Hazır Beyan Sisteminde, kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır. Kâğıt ortamında hazırlanan beyanname; kayıtsız (adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi, Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.

”

12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ)

Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) üzerinden, beyana tabi gelirleri sadece **gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri)**, menkul sermaye iradı, ücret ile diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı ayrı veya birlikte elde eden mükellefler beyannamelerini verebilirler.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da Dijital Vergi Dairesinden (Hazır Beyan Sistemi) yararlanabilmektedir. Buna göre; vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Hazır Beyan Sistemine ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının **gib.gov.tr** internet adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

- **hazirbeyan.gib.gov.tr** adresinden (Kullanıcı Kodu ile Giriş, e-Devlet Yöntemi ile Giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile Giriş),
- Dijital Vergi Dairesinden,

giriş yapılabilir.

T.C. kimlik numarası, MERNİS sisteminde kaydı ve kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayan dar mükellefler, Türkiye’de vergi muhatabı mevcut ise onun Türkiye’de oturduğu yerin vergi dairesine; Türkiye’de vergi muhatabı yoksa gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine açtıracakları mükellefiyet kaydı sonrası Hazır Beyan Sistemini kullanabilirler.

Buna göre, vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2025 takvim yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına 329 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen ve aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
158.000 TL'ye kadar	%15
330.000 TL'nin 158.000 TL'si için 23.700 TL, fazlası	%20
800.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL (ücret gelirlerinde 1.200.000 TL'nin 330.000 TL'si için 58.100 TL), fazlası	%27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL, (ücret gelirlerinde 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 1.410.000 TL, (ücret gelirlerinde 4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.378.000 TL), fazlası	%40
oranında vergilendirilir.	

2026 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak vergi tarifesi, 332 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

14. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2025 takvim yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden tahakkuk eden gelir vergisinin, **2026** yılının **Mart ve Temmuz** aylarında **iki eşit taksit** olmak üzere;

- Birinci taksitinin, damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2026**,
- İkinci taksitinin ise **31 Temmuz 2026**,

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Ödemeler;

- Başkanlığımıza ait gib.gov.tr internet sitesi (Dijital Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) üzerinden;
 - Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
 - Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
 - Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile
- Anlaşmalı bankaların;
 - Şubelerinden,
 - Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),
- PTT iş yerlerinden,
- Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini Dijital Vergi Dairesindeki "Hesaplamalar" bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.

(dijital.gib.gov.tr → Hesaplamalar → Gelir Vergisi Hesaplama)

15. ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDE GAYRİMENKUL KİRA GELİRLERİ

Gayrimenkul kira gelirleri, Türkiye'nin akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6 ncı ve "Gayrimaddi Hak Bedelleri" başlıklı 12 nci maddelerinde ele alınmaktadır.

Anlaşmaların 6 ncı maddesi esas olarak, madde kapsamına giren taşınmaz varlıkların ve bunlara bağlı hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlere ilişkin olup, gayrimenkulün bulunduğu devletin bu tür gelirleri vergileme hakkı bulunmaktadır. Buna göre, Anlaşmaya taraf olan diğer devletin mukimlerinde Türkiye'de bulunan gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme, Türkiye'de iç mevzuatın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu anlaşmalarda iç mevzuatı sınırlandıran herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Örneğin, Almanya'da ikamet eden Mükellef (E)'nin Bodrum'da sahip olduğu konutu kiraya vermesi karşılığında elde edeceği gelir Türkiye'de, iç mevzuatımızın öngördüğü esaslar çerçevesinde vergilendirilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının 12 nci maddesinde tanımlanan gayrimaddi hakların kiraya verilmesi dolayısıyla dar mükellefler tarafından elde edilen gelirler üzerinde ise Türkiye'nin sınırlı oranda vergileme hakkı bulunmaktadır.

Söz konusu gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatına ilişkin oran Anlaşmalarda ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmekte olup, Anlaşmaların 12 nci maddesinde öngörülen tevkifat oranı ile iç mevzuatımızdaki oranın birbirinden farklı olması durumunda, vergi tevkifatının düşük oran üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Örneğin, Hollanda'da ikamet eden yapımcı Mükellef (F), devir aldığı müzik albümünün kullanım hakkını telif kazancı elde etme niyetiyle Türkiye'de yerleşik bir müzik yapım şirketine kiraya vermiştir. Türkiye'deki müzik yapım şirketinin, yapımcı Mükellef (F)'ye telif hakkı karşılığında yapacağı ödemeler, Türkiye-Hollanda Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmasının gayrimaddi hak bedellerine ilişkin 12 nci maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında %10 vergi tevkifatına tabi tutulacaktır.

Yine Hollanda'da ikamet eden karikatürist Mükellef (G)'nin başkasından satın aldığı karikatürlerin kullanım hakkını Türkiye'deki bir mizah dergisine kiraya vermesi karşılığında söz konusu dergi tarafından Mükellef (G)'ye yapılacak ödemeler üzerinden 12 nci madde uyarınca %10 vergi kesintisi yapılacaktır.

Ancak, Anlaşmaya taraf diğer ülkede mukim olanların Türkiye'de 12 nci madde kapsamında elde edecekleri gelirlerin söz konusu madde çerçevesinde vergiye tabi tutulabilmesi için, kendi ülkelerinin yetkili makamlarından mukimlik belgesi almaları ve bu belgenin aslı ile noterce veya bu ülkelerdeki Türk konsolosluklarınca tasdik edilecek Türkçe tercümesinin bir örneğini ilgili vergi dairesine veya kendilerine yapılan ödeme üzerinden tevkifat yapılması gerektiği durumda vergi sorumlularına ibraz etmeleri gerekmektedir. Vergi sorumluları teslim aldıkları mukimlik belgelerini gerektiğinde yetkili makamlara ibraz etmek üzere muhafaza edeceklerdir.

Mukimlik belgesinin ibraz edilememesi durumunda ise ilgili Anlaşma hükümleri yerine iç mevzuat hükümlerimiz uygulanacaktır.

Diğer taraftan, dar mükelleflerin Türkiye'de elde ettikleri gelirler dolayısıyla ödeyecekleri vergiler, söz konusu mükelleflerin mukim oldukları ülkelerle yapılan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları çerçevesinde mukim oldukları ülkelerde mahsup edilecek ya da bu gelirler istisna kapsamında değerlendirilecektir.

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Almanya'da ikamet eden Mükellef (A), Ankara'da bulunan konutunu kiraya vermiş ve 2025 yılına ait 15.000 Avro kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 45 TL olduğu kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (15.000 € X 45 TL)	675.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	675.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (675.000 TL – 47.000 TL)	628.000 TL
Giderler (Götürü) (628.000 TL X %15)	94.200 TL
Safi İrat (628.000 TL – 94.200 TL)	533.800 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	533.800 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	113.126 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	113.126 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 2: Hollanda'da ikamet eden Mükellef (B), Antalya'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 2025 yılına ait 17.000 Dolar kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 4.000 Dolar'dır.

Bu gelirin tahsil edildiği ve giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Dolar alış kurununun 40 TL olduğu kabul edilmiştir.

$$\text{Toplam Hasılat} = 17.000 \$ \times 40 \text{ TL} = 680.000 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam Gider} = 4.000 \$ \times 40 \text{ TL} = 160.000 \text{ TL}$$

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatla isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için vergiye tabi hasılatla isabet eden gider kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

$$\text{(*) Vergiye Tabi Hasılat} = \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası}$$

$$= 680.000 \text{ TL} - 47.000 \text{ TL}$$

$$= 633.000 \text{ TL}$$

$$\text{Vergiye Tabi Hasılatla İsbet Eden Gider} = \frac{160.000 \text{ TL} \times 633.000 \text{ TL}}{680.000 \text{ TL}}$$

(İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı)

$$= 148.941 \text{ TL}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (17.000 \$ X 40 TL)	680.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	680.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (680.000 TL – 47.000 TL)	633.000 TL
Giderler (Gerçek)	148.941 TL
Safi İrat (633.000 TL – 148.941 TL)	484.059 TL
Vergiye Tabi Gelir	484.059 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	99.695,93 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	99.695,93 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 3: Türkiye’de ikametgâhı olmayıp, Fransa’da ikamet eden Mükellef (C), Bodrum’da bulunan iş yerini kiraya vermiş ve 2025 yılına ait brüt 48.000 Avro kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 432.000 TL tevkifat (Net aylık kira tutarı: 3.200 € varsayılarak hesaplanmıştır.) yapılmıştır.

Gelirin tahsil edildiği ve kesintinin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 45 TL olduğu kabul edilmiştir.

İş yeri Kira Geliri (Brüt) = 48.000 € X 45 TL = 2.160.000 TL

Tamamı Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan iş yeri kira gelirleri için tutarı ne olursa olsun yıllık beyanname verilmeyecektir.

Örnek 4: İtalya'da ikamet eden Mükellef (D), 2025 yılında konut olarak kiraya verdiği Ankara'da bulunan dairesinden 10.000 Avro ve iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden brüt 15.000 Avro kira geliri elde etmiş ve iş yeri kira gelirleri üzerinden tevkif suretiyle vergilendirilmiştir.

Mükellef (D), Türkiye'de bulunan 12 yaşındaki çocuğunun eğitimi için bir özel okula fatura karşılığında KDV dahil 360.000 TL ödeme ve Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı 100.000 TL nakit bağış yapmıştır. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Gelirin tahsil edildiği ve kesintinin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kurunun 45 TL olduğu kabul edilmiştir.

Konut Kira Geliri = 10.000 € X 45 TL = 450.000 TL

İş yeri Kira Geliri (Brüt) = 15.000 € X 45 TL = 675.000 TL

Tevkif suretiyle vergilendirilen iş yeri kira geliri tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Mükellefin konut ve iş yeri kira gelirleri toplamı olan 1.125.000 TL, 2025 takvim yılı için belirlenen 1.200.000 TL'yi aşmadığından, 47.000 TL olan istisna tutarından yararlanılacaktır.

Eğitim ve sağlık harcamaları; harcamanın Türkiye'de yapılması, gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olması ve beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

Bu nedenle; 360.000 TL'lik eğitim harcaması yapılmasına rağmen, beyan edilen gelirin %10'u olan (342.550 X %10) 34.255 TL indirim konusu yapılabilecektir. Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı yapılan nakit bağışın ise tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut) (10.000 € X 45 TL)	450.000 TL
Gayrisafi İrat Toplamı	450.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (450.000 TL – 47.000 TL)	403.000 TL
Giderler (Götürü) (403.000 TL X %15)	60.450 TL
Safi İrat (403.000 TL – 60.450 TL)	342.550 TL
Bağış ve Yardımlar (Tamamı)	100.000 TL
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (342.550 TL X %10)	34.255 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı [342.550 TL – (100.000 TL + 34.255 TL)]	208.295 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	33.759 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	33.759 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 5: İspanya'da ikamet eden Mükellef (E), Malatya'da bulunan iş yerini 2025 yılında kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellefe kiraya vermiş ve yıllık toplam 40.000 TL iş yeri kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Dar mükelleflerin, kazançları basit usulde tespit olunan mükelleflerden elde ettiği, vergi kesintisi ve istisna uygulamasına konu olmayan iş yeri kira gelirlerinin tamamı, tutarına bakılmaksızın beyan edilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	40.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	40.000 TL
Giderler (Götürü) (40.000 TL X %15)	6.000 TL
Safi İrat (40.000 TL – 6.000 TL)	34.000 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	34.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.100 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	5.100 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

BİZ HAZIRLADIK

SİZ ONAYLAYIN



**DİJİTAL
VERGİ
DAİRESİ**

**VİMER
189
VERGİ LERİŞİM MERKEZİ**