



GELİR İDARESİ
BAŞKANLIĞI



KİRA GELİRİ

ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN

VERGİ REHBERİ

gib.gov.tr

Vergi Geleceğimizdir

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: 593

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
3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar	9
4. KİRA BEDELİNİN HIÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	10
5. KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI.....	11
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	14
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	14
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilebilecek Giderin Hesaplanması.....	16
6.3. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi.....	17
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	18
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	18
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI.....	19
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER.....	20
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri	21
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları.....	22
10.3. Bağış ve Yardımlar.....	23

10.3.1. Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar	23
10.3.2. Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar	23
10.4. Sponsorluk Harcamaları	24
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi.....	25
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	25
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ	27
12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ)	28
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	29
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ.....	30
15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	32
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER.....	34

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.

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, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması ve 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 gayri safi 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 edilener 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.

3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar

213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişi mükelleflerin, gelir vergisine tabi gayrimenkul sermayelerle bunlardan elde edilen iratları ve bunlara müteallik giderleri, diğer kazançlarını tespit için tuttuğu hesaplarla karıştırılmadan ve onlarla birleştirilmeden, defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmesi gerekmektedir.

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 esası 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 değerlendirilmesi 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 yıllık 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 esas 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 kiralamalar.

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 olduğun için beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2025 yılı için belirlenen 47.000 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyanname 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 yılında 47.000 TL (2026 yılında 58.000 TL) ve 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 dairenize 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,
- Gayrimenkülü sattım,
- Kendim oturuyorum,
- Usul (üstsoy), fûru (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,
- 2025 takvim yılı için 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 gayri safi 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 aşıp 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 tutarındaki konut kira gelirin e ilişkin olarak 47.000 TL olan istisna tutarından faydalanılması mümkün değildir.

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, 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)

Gerçek veya götürü 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 hasılatı

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 veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan 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 konut veya lojmanların kira bedeli (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),

Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (çalışma veya oturma izni alarak 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 dönemleri 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 hasıllardan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasıllara 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 hasıllara 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 gayri safi 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 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 durumunda, 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 yapılmayacaktır.

”

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

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,
- Tevkifata tabi iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 2025 takvim yılı için 330.000 TL'lik beyanname verme sınırını (2026 takvim yılı için 400.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 330.000 TL'nin aşıлып aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile bulunması ve de istisnadan faydalanılabilecek olması hallerinde konut kira gelirinin, gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerin bulunup bulunmadığı hususları birlikte dikkate alınacaktır.),
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2025 yılı için 18.000 TL'lik beyanname verme sınırını (2026 yılı için 22.000 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (örneğin, kazançları basit usulde tespit olunan mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 18.000 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir iş yeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

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 beyannamesi 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.

“

Türkiye’de yerleşmiş olmayan yani ikametgâhı bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan fazla oturmeyen dar mükellef gerçek kişilerin kira gelirlerinin beyanına yönelik olarak hazırlanan “Türkiye’de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Rehberi” ne Başkanlığımız internet sayfasından (gib.gov.tr) ulaşılabilir.

”

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 beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşınması gerekmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde 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. Bireysel katılım yatırımcısı indirimi,
8. 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 aşmayacaktır (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. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

Gelir Vergisi Kanununun Geçici 82 nci maddesine göre, 31/12/2027 tarihine kadar bireysel katılım yatırımcısı tam mükellef gerçek kişiler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iktisap ettikleri tam mükellef anonim şirketlere ait iştirak hisselerini en az iki tam yıl elde tutmaları şartıyla, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu ile Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen araştırma, geliştirme ve yenilikçilik programları kapsamında projesi son beş yıl içinde desteklenmiş kurumlara iştirak sağlayan bireysel katılım yatırımcıları için bu oran %100 olarak uygulanır.

10.6. 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 yapılan 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 Kararnamelerde 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 Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7430 sayılı Antalya Diplomasi 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

Mükelleflerin, **2025** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı 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,
- 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,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer) vergi dairesine kâğıt ortamında elden,
- İkametgâh adreslerine bağlı kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinden,

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.

”

Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilecektir.

Vefat eden mükelleflere ait - **ölüm tarihinin içinde bulunduğu takvim yılı başından ölüm tarihine kadar olan döneme tekabül eden (GMSİ + ÜCRET + DKİ + MSİ)** - kıst dönem beyannameleri (**1001 D Kodlu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi**) <https://dijital.gib.gov.tr/gerekliProgramlar> adresindeki Beyanname Düzenleme Programı (BDP) üzerinden elektronik ortamda verilebilmektedir.

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 (Hazır Beyan Sistemi),

giriş yapılabilir.

Yurtdışında yaşayan ve Sistem üzerinden beyanname vermek isteyen T.C. vatandaşları, mavi kartlılar ve yabancı kimlik numarası sahibi yabancılar Dış Temsilciliklerimizden e-Devlet şifresi alabilirler.

Ayrıca, beyannamenizi Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonunuzdan gönderebilirsiniz.

13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2025 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. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ

Beyannameye gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan Gelir Vergisi Kanununa göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olursa aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade edilir.

Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsubu ve kalan kısmın iadesine ilişkin düzenlemeler 252 ve 315 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğlerinde yer almaktadır.

Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyannamedeki mahsuplar sonunda kalan kısmının diğer vergi borçlarına mahsup talebi, tutarına bakılmaksızın ve inceleme raporu ve teminat aranılmadan yerine getirilir. Bunun için mahsup talebinin 429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan iade talep dilekçesi (1A) ile yapılması gerekmektedir. Mahsuba ilişkin iade talep dilekçesinin (1A) verilmiş olması kaydıyla, mükelleflerin vergi borçlarına ilişkin mahsup talepleri yıllık beyannamenin verildiği tarih esas alınarak yerine getirilir.

Gayrimenkul sermaye iradı elde edenlerin; nakden iade taleplerini 429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekindeki iade talep dilekçesi (1A) ile yapması gerekmektedir.

“

Mahsuben veya nakden iade talepleri, Dijital Vergi Dairesi (İnternet Vergi Dairesi) (dijital.gib.gov.tr) sistemi üzerinden “1A - Gelir/ Kurumlar Vergisi İ.T.D.” ile elektronik ortamda yapılabilmektedir.

dijital.gib.gov.tr (İnternet Vergi Dairesi) / İade Talep Dilekçeleri / İade Talep Dilekçe Giriş

”

Tevkif yoluyla kesilen vergilere ilişkin nakden iade edilecek tutarın 2025 takvim yılı için 340.000 TL'yi (2026 takvim yılı için 426.000 TL) geçmemesi halinde iade talebi, iade talep dilekçesi (1A) ile birlikte, gayrimenkul sermaye iradı elde edenler için kira kontratının onaylı örneğini ekleyerek, belgelerinin ibraz etmesi kaydıyla inceleme raporu ve teminat aranmaksızın yerine getirilir.

Nakden yapılacak iade taleplerinin 2025 takvim yılı için 340.000 TL'yi (2026 takvim yılı için 426.000 TL) aşması halinde, 2025 takvim yılı için 340.000 TL'yi (2026 takvim yılı için 426.000 TL) aşan kısım Vergi Usul Kanununa göre vergi inceleme yetkisi bulunanlarca yapılacak inceleme sonucunda düzenlenecek vergi inceleme raporuna göre iade edilir.

Nakden iade talebinin 2025 takvim yılı için 3.400.000 TL'ye (2026 takvim yılı için 4.266.000 TL) kadar olan kısmı mükellefle süresinde tam tasdik sözleşmesi düzenlemiş yeminli mali müşavirce düzenlenecek tam tasdik raporu uyarınca iade edilebilir. İade talebinin 2025 takvim yılı için 3.400.000 TL'yi (2026 takvim yılı için 4.266.000 TL) aşan kısmının iadesi her hâlükârda vergi inceleme raporu sonucuna göre yerine getirilir. 340.000 TL'ye (2026 yılı için 426.000 TL) kadar olan kısım ise, iade talep dilekçesi (1A) ve eklerinin eksiksiz ibraz edilmesi koşuluyla teminat aranmaksızın ve inceleme raporu beklenmeksizin iade edilir.

429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 99 Sıra No.lu Gelir Vergisi Sirküleri ile vergi kanunları gereği iade hakkı doğuran işlemler nedeniyle nakden veya mahsuben talep edilecek iadelere ilişkin başvuru dilekçeleri ve bilgi girişleri, Dijital Vergi Dairesindeki (İnternet Vergi Dairesi) "Gelir/ Kurumlar Vergisi İade İşlemleri" bölümünden alınmaktadır.

Beyannamelerini elektronik ortamda vermek zorunda olan gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükelleflerinin iade talepleri "Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi (GEKSİS)" kullanılmak suretiyle yapılmaktadır.

Kazançları ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olup 0012 kodundan Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) üzerinden beyanname veren mükellefler isterlerse GEKSİS girişi yaparak standart 1A-Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talep Dilekçesi verip iade talebinde bulunabilirler. Beyannamelerini elektronik ortamda gönderme zorunluluğu olmayan bu mükellefler iadelerini kâğıt ortamında vergi dairesine dilekçe vererek de talep edebilirler.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sisteminde iadeye esas alınacak GEKSİS Kontrol Raporunun oluşabilmesi için iade talep eden mükellefler tarafından "Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi (GEKSİS)" yapılmalı ve standart iade talep dilekçesi verilmelidir. İade talepleri, Dijital Vergi Dairesi (İnternet Vergi Dairesi) şifresi kullanılmak suretiyle mükellefler veya mükelleflerce yetkilendirilecek serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir veya yeminli mali müşavir vasıtası ile elektronik ortamda gönderilebilir.

Ayrıntılı açıklamaların yer aldığı Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi Kılavuzu ve Sık Sorulan Sorulara https://intvrg.gib.gov.tr/GEKSIS_Kilavuz.pdf adresinden ulaşılabilir.

15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2025 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.

Memleketi terk ve ölüm gibi mükellefiyetin kalkmasını gerektiren durumlarda, beyan üzerine tarh edilen vergiler beyanname verme süreleri içinde ödenecektir.

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)

”

16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Mükellef (A), 2025 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 290.000 TL iş yeri kira geliri ve 1.220.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği dairesinden 45.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	290.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	45.000 TL
Menkul Sermaye İradı (Mevduat Faizi)	1.220.000 TL
Beyan Edilecek Gelir	Yok

Tevkif yoluyla vergilendirilen 1.220.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 45.000 TL'lik istisna haddinin altında 45.000 TL konut kira geliri elde edildiğinden, söz konusu gelir beyana konu edilmeyecektir.

Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş iş yeri kira geliri olan 290.000 TL ise 2025 yılı için belirlenen 330.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Bu durumda, mükellefin 2025 yılına ilişkin beyan edilecek geliri yoktur.

Örnek 2: Mükellef (B), 2025 yılında 5.200.000 TL'ye satın aldığı dairesini aylık 35.000 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 420.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Mükellef (B), kira geliri elde ettiği konutu ile ilgili olarak 70.000 TL asansör ve sigorta gideri ödemesi yapmıştır.

Mükellef (B), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2025 yılında ödediği asansör, sigorta ve iktisap bedelinin %5'i olan $(5.200.000 \times \%5)$ 260.000 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Toplam Gider: $70.000 + 260.000 = 330.000$ TL'dir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

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 toplam gider tutarının vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir.

Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider, aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 420.000 - 47.000 \\ &= 373.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{330.000 \times 373.000}{420.000} \\ &= 293.071,43 \text{ TL} \end{aligned}$$

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	420.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	420.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan ($420.000 - 47.000$)	373.000 TL
Giderler (Gerçek)	293.071,43 TL
Safi İrat ($373.000 - 293.071,43$)	79.928,57 TL

Vergiye Tabi Gelir Matrahı	79.928,57 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	11.989,29 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	11.989,29 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 3: Mükellef (C), 2025 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 432.000 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği dairesinden aylık brüt 60.000 TL'den (aylık net kira tutarı 48.000 TL) toplamda yıllık brüt 720.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2025 yılı içinde %20 oranından 144.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (432.000 – 47.000) 385.000 TL ile iş yeri kira geliri toplamı olan (720.000 + 385.000) 1.105.000 TL'lik vergiye tabi gelir, 2025 yılı için beyan sınırı olan 330.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2025 yılı için belirlenen 1.200.000 TL'yi aşmadığından 47.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (iş yeri)	720.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	432.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı (720.000 + 432.000)	1.152.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan [(432.000 – 47.000) + 720.000]	1.105.000 TL
Giderler (Götürü) (1.105.000 X %15)	165.750 TL
Safi İrat (1.105.000 – 165.750)	939.250 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	939.250 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	233.737,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	144.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (233.737,50 – 144.000)	89.737,50 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 4: Mükellef (D), 2025 yılında döviz cinsinden Devlet tahvilinden (Eurobond) 2.250.000 TL faiz geliri ile iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden aylık brüt 120.000 TL'den (aylık net kira tutarı 96.000 TL) toplamda yıllık brüt 1.440.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2025 yılı içinde %20 oranından 288.000 TL'lik gelir vergisi kesintisi yapılmıştır.

Mükellef (D), 12 yaşındaki çocuğunun eğitimi için bir özel okula fatura karşılığında KDV dahil 450.000 TL ve eşinin tedavi masrafları için bir özel hastaneye fatura karşılığı KDV dahil 315.000 TL ödeme yapmıştır.

Mükellef (D), iş yeri kira geliri ile ilgili olarak götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef (D)'nin elde ettiği faiz geliri; döviz cinsinden Devlet tahvili (Eurobond) faiz geliri olduğundan bu gelire indirim oranı uygulanmayacak olup, iş yeri kira geliri tutarı ile döviz cinsinden Devlet tahvili faiz geliri toplamı 330.000 TL olan beyan sınırını aştığı için beyan edilecektir.

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; toplam (450.000 + 315.000) 765.000 TL'lik eğitim ve sağlık harcaması yapılmasına rağmen, beyan edilen gelirin %10'u olan (3.474.000 X %10) 347.400 TL indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Menkul Sermaye İradı (Devlet Tahvili Faizi)	2.250.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	1.440.000 TL
Giderler (Götürü) (1.440.000 X %15)	216.000 TL
Safi İrat (Kira) (1.440.000 – 216.000)	1.224.000 TL
Toplam (2.250.000 + 1.224.000)	3.474.000 TL
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (Beyan Edilen Gelirin %10'u)	347.400 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) (3.474.000 – 347.400)	3.126.600 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	999.310 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	288.000 TL
Ödenmesi Gereken Gelir Vergisi (999.310 – 288.000)	711.310 TL
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 5: Mükellef (E) ve eşi Mükellef (F), 2025 yılında 1/2 hisse oranında sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu toplam 216.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Mükellef (E) ayrıca 2025 yılında iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden aylık brüt 20.000 TL'den (aylık net kira tutarı 16.000 TL) toplamda yıllık brüt 240.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedeli üzerinden 2025 yılı içinde %20 oranından 48.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Mükellef (F) aynı zamanda mali müşavirlik faaliyetinden dolayı 2025 yılında 2.350.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 470.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 216.000 TL kira gelirinin $(216.000/2)$ 108.000 TL'sini Mükellef (E), 108.000 TL'sini de Mükellef (F) ayrı ayrı beyan edecektir.

Mükelleflerin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Mükellef (E)'nin Beyanı:

Mükellef (E)'nin gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan iş yeri kira geliri 240.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı $(108.000 - 47.000)$ 61.000 TL birlikte dikkate alındığında $(240.000 + 61.000)$ 301.000 TL, 2025 yılı için beyanname verme sınırı olan 330.000 TL'yi aşmadığından, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 108.000 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	108.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	108.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (108.000 – 47.000)	61.000 TL
Giderler (Götürü) (61.000 X %15)	9.150 TL
Safi İrat (61.000 – 9.150)	51.850 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	51.850 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	7.777,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	7.777,50 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Mükellef (F)'nin Beyanı:

Mükellef (F)'nin, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 108.000 TL'dir. Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 47.000 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar.

Mükellef (F), gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı olduğundan, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Serbest Meslek Kazancı	2.350.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	108.000 TL
Giderler (Götürü) (108.000 X %15)	16.200 TL
Safi İrat (Kira) (108.000 – 16.200)	91.800 TL
Toplam (2.350.000 + 91.800)	2.441.800 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah)	2.441.800 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	759.630 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	470.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (759.630 – 470.000)	289.630 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

Örnek 6: Mükellef (G), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2025 yılında toplam 940.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 4/4/2025 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 160.000 TL ve 26/8/2025 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 220.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2025 yılı için 1.200.000 TL'yi aşmadığından 47.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 160.000 TL bağış ile kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 220.000 TL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	940.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	940.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (940.000 – 47.000)	893.000 TL
Giderler (Götürü) (893.000 X %15)	133.950 TL
Safi İrat (893.000 – 133.950)	759.050 TL
Bağış ve Yardımlar (160.000 + 220.000)	380.000 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı (759.050 – 380.000)	379.050 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	71.343,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	71.343,50 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 7: Mükellef (H), sahibi bulunduğu iş yerini 2025 yılında kazancı basit usulde tespit edilmekte olan bir mükellefe kiraya vermiş ve 40.000 TL iş yeri kira geliri elde etmiştir.

Kazançları basit usulde tespit edilmekte olan mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına konu olmayan iş yeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 18.000 TL'dir. Mükellefin 40.000 TL tutarındaki iş yeri kira gelirinin, 2025 yılı için beyanname verme sınırı olan 18.000 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

Götürü gider yöntemini seçen 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 X %15)	6.000 TL
Safi İrat (40.000 – 6.000)	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

Örnek 8: Mükellef (I), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 240.000 TL, 160.000 TL ve 300.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2025 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri (240.000 + 160.000 + 300.000) 700.000 TL'dir.

Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	700.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	700.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (700.000 – 47.000)	653.000 TL
Giderler (Götürü) (653.000 X %15)	97.950 TL
Safi İrat (653.000 – 97.950)	555.050 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	555.050 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	118.863,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	118.863,50 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 9: Mükellef (İ), 2025 yılında iki işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, konut olarak kiraya verdiği dairesinden kira geliri ve mevduat faizi elde etmiştir.

Mükellefin gelirleri aşağıdaki gibidir.

Birinci İşverenden Alınan Ücret	800.000 TL
İkinci İşverenden Alınan Ücret	310.000 TL
Mevduat Faizi	400.000 TL
Konut Kira Geliri	480.000 TL
Toplam Gelir	1.990.000 TL

Birden fazla işverenden kesinti yoluyla vergilendirilmiş ücret geliri elde eden ücretlilerden, birden sonraki işverenden alınan ücretlerin toplamının, vergi tarifesinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı 2025 yılı için 330.000 TL'yi aşması veya bu tutarı aşmamakla birlikte her iki işverenden aldığı ücret geliri toplamının vergi tarifesinin dördüncü gelir diliminde yer alan tutarı 2025 yılı için 4.300.000 TL'yi aşması halinde, ücret gelirlerinin tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Birden fazla işverenden ücret alınması halinde, birinci işverenden alınan ücretin hangisi olacağı ücretli tarafından serbestçe belirlenecektir.

Buna göre, birinci işverenden alınan ücret hariç, ikinci işverenden alınan 310.000 TL, 330.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığı için ve birinci işverenden alınan ücret dahil ikinci işverenden alınan (800.000 + 310.000) 1.110.000 TL ücretler toplamı da 4.300.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığı için ücret gelirleri beyan edilmeyecektir. Yıl içinde ücret gelirinden yapılan kesintiler nihai vergi olarak kalacaktır.

Tevkif yoluyla vergilendirilen 400.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

2025 yılı için 47.000 TL'lik istisna sınırını aşan konut kira geliri mutlaka beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelirlerin gayrisafi tutarlarının toplamı (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) 1.990.000 TL, 2025 yılı için belirlenen 1.200.000 TL'yi aştığından 47.000 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	480.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	480.000 TL
Giderler (Götürü) (480.000 X %15)	72.000 TL
Safi İrat (480.000 – 72.000)	408.000 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	408.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	79.160 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	79.160 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 10: Bir firmada aylık brüt 75.000 TL ücret karşılığında çalışan Bay (K), 1/7/2025 tarihinde emekli olmuştur. Bay (K), emekliliği nedeniyle 900.000 TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine aylık 27.000 TL emekli aylığı bağlanmıştır. Ayrıca Bay (K), 2025 yılı içerisinde, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 300.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef (K)'nın 2025 yılında elde ettiği 300.000 TL tutarındaki konut kira geliri, 47.000 TL olarak belirlenen istisna tutarını aştığı için, söz konusu kira gelirinin tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Beyan edilip edilmediğine bakılmaksızın, ayrı ayrı veya birlikte elde edilen ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların gayrisafi tutarları toplamının, Gelir Vergisi Kanunu'nun 103'üncü maddesinde yer alan tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (2025 takvim yılı için 1.200.000 TL) aşması hâlinde, konut kira geliri için belirlenen 47.000 TL tutarındaki istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

Mükellef (K)'nın 2025 yılında elde ettiği gelir;

- Ücret geliri (6 X 75.000 TL) 450.000 TL,
- Emekli aylığı (6 X 27.000 TL) 162.000 TL,
- Emekli ikramiyesi 900.000 TL,
- Konut kira geliri: 300.000 TL,

olmak üzere toplam gelir tutarı 1.812.000 TL'dir.

Mükellef (K)'nın 2025 takvim yılında elde ettiği toplam gelirin 1.200.000 TL'yi aşması nedeniyle, konut kira geliri için 47.000 TL'lik istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	300.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	300.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	0 TL
Giderler (Götürü) (300.000 X %15)	45.000 TL
Safi İrat (300.000 – 45.000)	255.000 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	255.000 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	43.100 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	43.100 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 11: Mükellef (L) 2025 yılında ticari faaliyeti nedeniyle 200.000 TL zarar etmiş, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 360.000 TL kira geliri ve mevduat faizinden 310.000 TL gelir elde etmiştir. Mükellef (L) ayrıca Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara toplam 14.000 TL bağışta bulunmuştur.

Gelir Vergisi Kanununa göre, ticari, zirai ve serbest meslek faaliyetinde bulunan mükellefler, faaliyetlerinden kazanç elde etmeseler dahi bu kazançlarını yıllık beyanname ile beyan etmek zorundadır. Bu nedenle, 200.000 TL tutarındaki ticari zarar da beyannameye dahil edilmelidir.

Kira geliri elde eden mükelleflerden ticari, zirai veya serbest meslek kazancını beyan etmek zorunda olanlar 47.000 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar. Bu kapsamda, mükellef (L)'nin 2025 yılında elde ettiği 360.000 TL tutarındaki konut kira gelirinin tamamı beyan edilecektir.

Tevkif yoluyla vergilendirilen 310.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Gelir vergisi mükellefleri; Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %5'ini aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

Mükellef (L)'nin 2025 yılında Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yaptığı bağışların toplamı 14.000 TL olup, beyan edilen gelirin %5'i oranındaki tutarı ($106.000 \times 5\% = 5.300$ TL) aşmaktadır. Bu nedenle, Mükellef (L) bağış indirimi olarak yalnızca beyan edilen gelirin %5'i olan 5.300 TL'yi gelir vergisinden indirim konusu yapabilecektir.

Mükellefin, gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Ticari Kazanç (Zarar)	(-)200.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	360.000 TL
Giderler (Götürü) ($360.000 \times 15\%$)	54.000 TL
Safi İrat (Kira) ($360.000 - 54.000$)	306.000 TL
Toplam ($(-200.000) + 306.000$)	106.000 TL
İndirimler (Bağış ve Yardım) ($106.000 \times 5\%$)	5.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) ($106.000 - 5.300$)	100.700 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	15.105 TL
Damga vergisi	1.189,50 TL

Örnek 12: Mükellef (M) çevrimiçi görüşme programı aracılığıyla İngilizce eğitim videoları yayınlayarak 2025 takvim yılı içerisinde 410.000 TL gelir elde etmiştir. Mükellef (M) ayrıca 2025 takvim yılında tek işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş 360.000 TL ücret geliri ve konut olarak kiraya vermiş olduğu iki adet gayrimenkulden 400.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Mükellef (M), Türkiye’de yerleşik ve merkezi Türkiye’de bulunan sigorta şirketi nezdinde, kendisine ait hayat sigortası için 50.000 TL ve eşine ait doğum sigortası için 75.000 TL ödeme yapmıştır. Ayrıca, kiraya verilen konutlar için 140.000 TL tutarında onarım, aydınlatma ve ısıtma gideri ile 100.000 TL tutarında konut kredi faizi ödemesi yapılmış olup, mükellef gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin çevrimiçi görüşme programı aracılığıyla vermiş olduğu özel derslerden elde ettiği 410.000 TL, Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 20/B maddesi hükmü gereğince 2025 takvim yılı için belirlenen 4.300.000 TL’lik sınırını aşmadığından istisna kapsamındadır ve beyan edilmeyecektir.

2025 takvim yılında tek işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş 360.000 TL ücret geliri 2025 takvim yılı için beyanname verme sınırı olan 4.300.000 TL’yi aşmadığından beyannameye dahil edilmeyecektir.

Mükellefin elde etmiş olduğu 400.000 TL konut kira geliri ise istisna tutarı olan 47.000 TL’yi aştığından kira gelirinin beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; mükellefin, 2025 yılı için ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı (360.000 + 400.000 =760.000), ilgili takvim yılı için belirlenen tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan 1.200.000 TL’lik tutarı aşmadığından, 47.000 TL’lik istisnadan yararlanılabilecektir.

Konut olarak kiraya verilen taşınmazlara ilişkin borç faizleri 2025 yılı ve izleyen yıllarda kira gelirinin tespitinde indirim konusu yapılamayacağından, 100.000 TL tutarındaki konut kredi faizi gerçek gider olarak indirilemeyecektir.

Mükellef, 140.000 TL tutarındaki onarım, aydınlatma ve ısıtma giderinin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 400.000 – 47.000 = 353.000 TL

İndirilebilecek Gider = (140.000 X 353.000) / 400.000 = 123.550 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 123.550 TL'dir

Mükellef (M)'nin yapmış olduğu sigorta harcamalarından hayat sigortasının %50'si ile doğum sigortasının %100'ünün toplamı [(50.000 X 0,50) 25.000 + 75.000] 100.000 TL'dir. Ödenen sigorta primi ile ilgili indirim konusu yapılabilecek tutar, 2025 yılı asgari ücretin yıllık brüt tutarı (312.066 TL) ve beyan edilen gelirin %15'ini aşmamalıdır.

Toplam sigorta harcamasının (100.000 TL) beyan edilen gelirin %15'inden (229.450 X %15 = 34.417,5 TL) fazla olması nedeniyle mükellef (M); yapılan sigorta harcamasının tamamını değil, beyan edilen gelirin %15'i olan 34.417,5 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	400.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	400.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	47.000 TL
Kalan (400.000 – 47.000)	353.000 TL
Giderler (Gerçek)	123.550 TL
Safi İrat (Kira) (353.000 – 123.550)	229.450 TL
İndirimler (Sigorta Ödemesi) (229.450 X %15)	34.417,5 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) (229.450 – 34.417,5)	195.032,5 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	31.106,5 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