



0 224 452 20 36
www.dtymm.com.tr
D&T YMM VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
dtymm
Barış Mahallesi F.S.M Bulvarı
No.1 As Deniz Apt. K:4 D:1
Nilüfer/BURSA

Seri No: 27

Tarih: 27.02.2026

SİRKÜLER (2026/27)

Konu: Kira Gelirlerinin Beyanı ve Örnek Uygulamalar

ÖZET

Vergi hukukunda "Gayrimenkul Sermaye İradı" (GMSİ) olarak adlandırılan kira gelirleri gerçek kişilerce Mart ayının 31'ine kadar beyan edilerek, bu gelir üzerinden hesaplanan gelir vergisi biri Mart ayı, diğeri Temmuz ayı olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilmektedir.

Bu sirkülerde, gerçek kişilerin konut ve iş yeri kira gelirlerinin beyanına ilişkin açıklamalara ve örnek uygulamalara yer verilmiştir. Ayrıca Gelir İdaresi Başkanlığınca hazırlanan "Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi" de sirkülerin ekinde yer almaktadır.

- 2025 yılı içerisinde toplam **47.000 TL** (2026 yılı için istisna tutarı 58.000 TL) üzerinde mesken kira geliri elde edenler beyanname vereceklerdir.
- 2025 yılı için uygulanacak istisna tutarı **47.000 TL** olup, bu istisnadan sadece mesken kira geliri elde edenler faydalanabilecektir.
- İstisna sadece **tek mesken** için uygulanacak olup, birden fazla mesken kirası elde edenler için istisna kira gelirleri **toplamına bir defa** uygulanacaktır.
- Kira gelirini beyan etmeyen veya eksik beyan edenler istisnadan faydalanamayacaktır.
- Gerçek usulde gelir vergisine tabi ticari ve zırai kazanç sahipleri ile serbest meslek erbabı kişiler, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır.
- 2025** yılı içerisinde **47.000 TL** üzeri mesken kira gelirinin yanında, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde edilen ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların gayri safi tutarları toplamı **1.200.000 TL**'yi (2026 yılı için 1.500.000 TL) geçenler **47.000 TL**'lik mesken istisnasından yararlanamayacaktır.
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, 2025 yılı için 330.000 TL**'lik beyanname verme sınırını (2026 yılı için 400.000 TL) aşanlar (*Beyanname verme sınırı olan 330.000 TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.*) beyanname vereceklerdir.
- Ücret, kira, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlara ilişkin beyanname verecek olanlar "[Hazır Beyan Sistemi](#)" içerisinde yer alan "Beyanname Doldur" menüsünden beyannamelerini kontrol edip, istedikleri değişiklikleri yaptıktan sonra bu beyannamelerini onaylayabileceklerdir. Hazır Beyan Sistemi'ni kullanmak istemeyenlerin beyannameleri; bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi

daairesine **kağıt ortamında** ya da elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılığı sözleşmesi imzalanarak **e-Beyanname** sisteminden **31 Mart 2026** tarihine kadar verilebilecektir.

1. Kira Gelirinin Elde Edilme Zamanı

Mükelleflerce bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir. Örneğin: 2023 ve 2024 yılları kira gelirleri topluca 2025 yılında tahsil edilmiş ise, 2025 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Ancak, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yılın geliri olarak kabul edilerek ilgili yıllarda beyan edilir. Örneğin: 2025, 2026 ve 2027 yılları kira gelirleri topluca 2025 yılında tahsil edilmiş ise, her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

2. Döviz Cinsinden Elde Edilen Kiralar

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen kur üzerinden Türk Lirası'na çevrilerek, kira geliri aşağıda açıklanan şartlara göre beyan edilir.

3. Kiranın Aynı Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın aynı olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilerek gerekli şartların varlığı halinde beyan edilir.

4. İş Yeri Olarak Kiralanan Gayrimenkullerde Vergi Tevkifatı (Stopajı)

Gayrimenkulleri işyeri olarak kiralayan belirli kişi ve kuruluşlar, gerçek kişilere ve belirli kuruluşlara yaptıkları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapacaklardır. Yani işyerinin kiracıları, ödeyecekleri brüt kira üzerinden %20 oranında vergi kesecekler ve iradı elde eden adına vergi dairesine ödeyeceklerdir.

Kimlerin hangi ödemeler için vergi kesintisi yapmak zorunda olduğu Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır.

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

Örneğin: 3 aylık veya 2 yıllık işyeri kirası peşin tahsil edildiğinde, bu durumda peşin tahsil edilen kiranın tamamı vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ancak, gayrimenkulün kiracısı mükellef basit usulde vergiye tabi gelir vergisi mükellefi ise; kira ödemesi üzerinden herhangi bir vergi kesintisi yapılmaz.

5. Konut Kiralarında İstisna

Konut kiralalarının 2025 ve 2026 yılları itibarıyla istisna tutarları aşağıdaki gibidir.

- 2026 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 58.000.- TL
- **2025 Yılı Konut Kirası İstisna Tutarı: 47.000.- TL** (Bu beyan döneminde uygulanacak istisna tutarıdır)

Buna göre, **2025 yılında elde edilen konut kira gelirlerinin yıllık toplamı 47.000.- TL'yi** aşmıyorsa beyan edilmeyecek ve vergi ödenmeyecektir.

Yıllık konut kira gelirinin istisna tutarını aşması halinde toplam konut kira tutarından **47.000.-TL** istisna düşülecek, **kalan tutardan gider indirimi de yapıldıktan sonra** bulunan matrah üzerinden Gelir Vergisi hesaplanarak ödenecektir.

İstisna tutarlarını aşan konut kira gelirlerinin tamamı beyan edilecektir. (**2026 yılında elde edilen kira gelirleri 2027 yılı Mart ayında beyan edilecektir.**)

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde;

İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde

Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (**2025 yılı için 1.200.000 TL**) aşanların

bu istisnadan **faydalanamayacağı** hüküm altına alınmıştır.

Konut kira gelirlerinde istisna uygulamasında dikkat edilecek hususlar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- İstisna uygulaması **sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için** söz konusudur. Örneğin, konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirin'e uygulanacaktır. **İşyeri kira gelirin'e istisna uygulanmayacaktır.**
- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda** olanlar ile **2025** yılında elde ettikleri ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı **1.200.000 TL'yi** aşanlar, **47.000 TL'lik** istisnadan yararlanamayacaklardır.
- Bir mükellefin **birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa** uygulanacaktır.

6. İş Yeri Kira Gelirlerinde Beyan Sınırı

İş yeri kira gelirleri, üzerinden her ay %20 oranında vergi kesintisi yapılmış olan gelirlerdir. Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan gelirlerin gayri safi toplamı aşağıdaki tutarları geçmedikçe beyan edilmez ve ilave vergi ödenmez.

- 2026 Yılı Beyan Sınırı: 400.000.- TL
- 2025 Yılı Beyan Sınırı: 330.000.- TL** (Bu beyan döneminde uygulanacak istisna tutarıdır.)

Gelirlerin yıllık toplamı beyan sınırını aşıyorsa gelirlerin tamamı beyan edilir. Mükelleflerin bu gelir unsuru dışında başka gelirleri de varsa, gelir vergisi kanunun 86. maddesi çerçevesinde bu gelirlerin toplamı beyan sınırı ile mukayese edilerek irdelene yapılacaktır.

7. 31 Mart 2026 Tarihine Kadar Kimler Kira Gelirleri İle İlgili Beyanname Verecek?

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerin **01.01.2025 – 31.12.2025** döneminde elde ettikleri kira gelirleri ile aynı dönem içinde geçmiş yıllara ilişkin olarak elde ettikleri kira gelirleri toplamı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86 ncı maddesi çerçevesinde irdelenerek beyan edilecektir. Şöyle ki;

- 2025** yılında elde ettikleri konut kira geliri toplamı istisna sınırı olan **47.000 TL'yi** aşanlar bu gelirleri için yıllık GMSİ beyannamesi vereceklerdir.
- Hisseli konutlardan elde edilen kira gelirleri hisseye isabet eden kira hesaplanarak tespit edilir ve **47.000 TL'lik** istisna bu şekilde hesaplanan tutara uygulanır.

8. Kira Geliri Matrahının Hesabında İndirilebilecek Giderler

Gayrimenkul sermaye iradında safi iradın tespiti için, kira gelirlerinden indirilecek giderler konusunda seçilebilecek iki yöntem vardır.

a) Gerçek Gider Yöntemi (GVK Md.74)

b) Götürü Gider Yöntemi

Mükellefler gerçek veya götürü gider usulünden sadece birini seçmek mecburiyetindedir, her ikisini birden kullanmazlar.

8.1 Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Hesaplanan Gider Tutarı

Bu usulde (hakları kiraya verenler hariç) belge aranmaksızın kira gelirlerinden istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutarın % 15'i götürü gider olarak hesaplanır ve hasılattan indirilir.

- Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılmaktadır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yönteminin seçilmesi mümkün değildir.
- Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, (hakları kiraya verenler hariç) kira gelirlerinden istisna tutarını düşüldükten sonra kalan tutarın % 15'i oranındaki götürü gideri, gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.
- 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.
- Bu usulü seçen mükellefler **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

8.2 Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilecek Giderler Tutarı

Bu usulün seçilmesi durumunda, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanununda belirtilen giderler indirilebilir. Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez. İndirim konusu yapılan giderlere dayanak belgelerin, talep edilmesi halinde ibrazı zorunlu olup, bu belgelerin 5 yıl boyunca saklanması gerekir.

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda indirilecek giderler Gelir Vergisi Kanunu'nun 74 üncü maddesinde sayılmıştır. Buna göre aşağıda sayılan giderlerin belgelerine dayanarak bulunan toplamı indirilecek gideri oluşturmaktadır.

- Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
- **Konutlar hariç olmak üzere** kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan **borçların faizleri** (7566 sayılı Kanun ile 1/1/2025 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemleri gelir ve kazançlarına ilişkin verilecek beyannamelere uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir),
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap 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.),
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- 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.),
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin **kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli** (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar

Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilememektedir.

Vergiye tabi hasıllara isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

	Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat(*)
İndirilecek Gider =	-----
	Toplam Hasılat

(*)Vergiye tabi hasılat: Toplam hasılat – Mesken kira geliri istisnası

Örnek: Mükellef (A), sahibi olduğu konutu 2025 yılında kiraya vermiş olup, 400.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 200.000 TL indirilebilecek nitelikte gider yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir. Mükellef, 200.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasıllara isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 400.000 - 47.000 = 353.000 TL

İndirilebilecek Gider = (200.000 X 353.000)/400.000= 176.500 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 176.500 TL olacaktır.

9. Kira Gelirlerine Uygulanacak Diğer İndirimler Nelerdir?

Kira geliri elde eden gayrimenkul sermaye iradı sahibi mükellefler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 89 uncu maddesinde yer alan ve aşağıda özetlenen bağış ve yardımlar ile harcamalarının tamamını veya belli bir tutarını verdikleri beyanname üzerinde safi iratlarından indirim konusu yapabileceklerdir.

9.1. 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 yapılabilir.

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.

9.2. 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.

9.3. Bağış ve Yardımlar

9.3.1. 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.

9.3.2. 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 ayni 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 yapılabilir.

d) Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilir.

e) İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilir.

9.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesinin sekizinci 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.

9.5. 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.

9.6. 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,
- 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,
- 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,
- 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.

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.

10. Gayrimenkul Sermaye İradında Zarar Doğması Hali

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, **5 yılı geçmemek üzere** gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilmektedir. Bu durumun iki istisnası vardır:

- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması söz konusu değildir.
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı olarak dikkate alınamamaktadır.

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

11. Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi)

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;

- [Hazır Beyan \(gib.gov.tr\)](http://HazırBeyan.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.

12. Beyannamenin Verilme Zamanı ve Yeri

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

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

tarihine kadar ödenmesi gerekir

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.

13. Kira Gelirlerinin Beyanına İlişkin Örnekler

Sirkülerimizde açıklanan konulara ilişkin bazı örnekler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Örnek 1: Mükellef (D), dairesini 2025 yılında aylık 30.000 TL'den konut olarak kiraya vermesi sonucu 360.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, **gerçek gider yöntemini seçmiş** olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı (asansör ve sigorta gideri) 100.000 TL'dir. (Gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatı isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarının vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatı isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Konut Kira Geliri İstisnası

= 360.000 – 47.000 = 313.000 TL

İndirilebilecek Gider = (Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat) / Toplam Hasılat

= (100.000 x 313.000) / 360.000 = 86.944,44 TL

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	360.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	47.000 TL
Kalan (3600.000 – 47.000)	313.000 TL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	86.944,44 TL
Vergiye Tabi Gelir (313.000 –86.944,44)	226.056,56 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	37.311,20 TL
Damga Vergisi	1.189,50 TL

Örnek 2: Mükellef (A), 2025 yılında dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 340.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, **götürü gider yöntemini seçmiştir**. Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrisafi İrat Toplamı	340.000 TL
Vergiden İstisna Tutar	47.000 TL
Kalan (340.000 – 47.000)	293.000 TL
%15 Götürü Gider (293.000 x %15)	43.950 TL
Vergiye Tabi Gelir (293.000 – 43.950)	249.050 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	41.910 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 oranında 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 gayrisafi 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 gelirine uygulanır.

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

(*)Bu örnek, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan 2025 Yılı Kira Geliri Rehberi'nden alınmıştır.

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 oranında 288.000 TL 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** karşılığında 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

(*)Bu örnek, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan 2025 Yılı Kira Geliri Rehberi'nden alınmıştır.

14. Uygulamada Kritik Risk Alanları

- ✓ 330.000 TL sınırının doğru hesaplanması
- ✓ 1.200.000 TL toplam gelir sınırının gözden kaçırılmaması
- ✓ Gider yönteminin doğru seçilmesi
- ✓ Stopaj mahsubunun doğru yapılması
- ✓ İstisnaya isabet eden gider oranının doğru hesaplanması

Konuya ilişkin olarak Gelir İdaresi Başkanlığınca hazırlanan bazı rehber ve broşürlere ait bağlantı adreslerine aşağıda yer verilmiştir.

[Kira Geliri Vergi Rehberi](#)

[Gayrimenkul Sermaye İradı \(Kira Geliri\) İnfografik](#)

[Hazır Beyan Sistemi Broşürü](#)

[Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesinde Beyan Edilecek Gelirden İndirilecek Eğitim ve Sağlık Harcamaları](#)

SAYGILARIMIZLA...



2025 Dönemi Kira Geliri Beyan Rehberi

Gayrimenkul kira geliri elde eden mükellefler için 2025 yılı istisna tutarları, beyan sınırları ve ödeme takvimi.

2025 Yılı İstisna ve Beyan Sınırları



47.000 TL

Konut İstisnası

2025 yılı konut kira gelirleri bu tutan aşmıyorsa beyanname verilmaz.



330.000 TL

İş Yeri Beyan Sınırı

Stopaja tabi iş yeri brüt kira gelirleri bu sınırın aşarsa beyan edilir.



%15

Götürü Gider Avantajı

Belge aranmaksızın kira gelirinden %15 oranında indirim yapılabilir.

Mesken (Konut)

47.000 TL

İstisnayı aşan tutarın tamamı beyan edilir.

İş Yeri (Stopajlı)

330.000 TL

Brüt tutarlar toplamı dikkate alınır.

İş Yeri (Stopajsız)

18.000 TL

Tevkifat yapılmayan iş yerleri için geçerlidir.

Beyan ve Ödeme Takvimi



Son Beyan: 31 Mart 2026

2025 yılı gelirleri için beyannamenin verileceği son tarihtir.

İki Eşit Taksitli Ödeme

Vergiler Mart ve Temmuz 2026 aylarında iki taksitte ödenebilir.



Hazır Beyan Sistemi

Beyannameler Dijital Vergi Dairesi veya mobil uygulama üzerinden kolayca onaylanabilir.

D&T YMM ve DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.

☎ Telefon: 0 224 452 20 36 🌐 Web: www.dtymm.com.tr 📱 Sosyal Medya: LinkedIn ve Instagram: dtymm

📍 Adres: Barış Mahallesi F.S.M Bulvarı No.1 As Deniz Apt: K:4 D:1 Nilüfer/BURSA