

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Not: Makaleler yazarın kişisel görüşünü ifade etmekte olup kaleme alındığı tarihteki mevzuat düzenlemeleri açısından geçerlidir. Daha sonra meydana gelecek değişimler uygulamada farklılık yaratabilir. Bu nedenle makale tarihini göz önünde bulundurunuz.

17.03.2026

Konu: 2025 Yılı Kira Gelirlerinin Beyanı İçin Son Gün 31 Mart 2026.

Bilindiği üzere 2025 yılında kira geliri elde eden gerçek kişilerin bu gelirlerini 1 Mart - 31 Mart tarihleri arasında beyan etmeleri gerekiyor.

Mükellefler **31 Mart 2026 Salı akşamına kadar** söz konusu beyannameleri verilebilecekler.

Kira gelirlerinin beyanı ile ilgili olarak özellik arz eden ve dikkat edilmesi gereken konuları aşağıda özetlemeye çalışacağız. (Aşağıdaki açıklamalarımız sadece kira geliri elde eden mükelleflere yöneliktir)

Kimler Kira Gelirlerini Beyan Edecekler?

-2025 yılı içerisinde elde ettiği konut kira geliri istisna tutarı olan **47.000 TL'yi** aşanlar,

-Sahip olduğu gayrimenkulü işyeri olarak kiraya vermiş olanlardan elde ettiği kira gelirinin brüt toplamı (stopaj öncesi) **330.000 TL'yi** aşanlar, (Bu kişilerin aynı zaman da konut kira gelirleri de varsa bu tutarın karşılaştırmasında toplam kira geliri dikkate alınır.)

-Tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan ve toplamı **18.000 TL'yi** aşan gayrimenkul sermaye iradı elde edenlerin,

bu gelirleri için yıllık beyanname vermeleri gerekiyor.

Tahsil Edilmeyen veya Peşin Tahsil Edilen Kira Gelirleri

GVK'nın 72'nci maddesinde, bir takvim yılı içerisinde o yıla ve geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira gelirlerinin hasılatı oluşturacağı, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralardan ise ilgili buldukları yılların hasılatı sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 2024 yılında tahsil edilemeyen kira bedelinin 2025 yılı kirasıyla birlikte toplu olarak tahsil edilmesi durumunda, hem 2024 hem de 2025 yılı kira gelirleri birlikte 2025 yılı beyannamesinde beyan edilecektir.

Benzer şekilde, 2025 Mart ayında bir yıllık konut kirasının peşin tahsil edildiği varsayılırsa, Mart - Aralık 2025 dönemine isabet eden tutar beyan edilecek, Ocak - Mart 2026 dönemine isabet eden tutar ise 2026 yılının geliri olacaktır.

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Döviz Olarak Yapılan Ödemeler

Yabancı para ile yapılan ödemeler, tahsil edildiği günün Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden dikkate alınmalıdır.

47.000 TL'lik İstisnanın Uygulanması

- Bu istisna sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkuller için uygulanabilir.
- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde her ortak istisnadan ayrı ayrı yararlanır.
- Mirasın paylaşılmamış olması halinde de her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanır.
- Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmiş olsa bile istisna bir kere uygulanabilir.

47.000 TL'lik İstisnanın Uygulanamayacağı Durum

GVK'nın 21'inci maddesine göre ticari, zirai ve mesleki kazancı yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar istisnadan faydalanamayacaklardır.

Ayrıca;

-İstisna tutarının üzerinde kira geliri elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ücret, menkul ve gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerin 2025 yılı için bu gelirleri toplamı 1.200.000 TL'yi geçenler, (2024 yılı için GVK'nın 103'üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutar)

-İstisna tutarının üzerinde kira geliri elde edip bu geliri beyan etmeyenler ya da eksik beyan edenler,

bu istisnadan yararlanamazlar.

Kira Hasılatından İndirilecek Giderler

Kira geliri elde eden mükellefler “**gerçek gider yöntemi**” ya da “**götürü gider yöntemi**”nden birisini seçmek zorundadır.

Götürü gider yönteminde istisna tutarı (47.000 TL) düşüldükten sonra kalan tutarın %15'i oranındaki götürü gider olarak dikkate alınır. Bu yöntem seçildiğinde iki yıl geçmedikçe bu yöntemden vazgeçilemez.

Gerçek gider yönteminde ise aşağıdaki giderler kira gelirinden indirilebilir:

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

-Kiraya veren tarafından, kiraya verilen gayrimenkul için ödenen; aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,

-Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile mütenasip olan idare giderleri,

-Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,

-Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile 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 hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2021 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır)

-Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen, emlak vergisi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

-Amortismanlar,

-Kiraya veren tarafından, kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,

-Kira ile tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

-Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli [Dar mükelleflerin (yurt dışında işçi olarak çalışan Türk vatandaşlarımız da dar mükellef kapsamındadır) yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri hariç],

-Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar, brüt kira tutarından indirilir.

Ancak, bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez. Vergiye tabi hasıllata isabet eden yani indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

$$\frac{\text{Vergiye Tabi Hasılat} \times \text{Toplam Gider}}{\text{Toplam Hasılat}}$$

Kira Geliri İçin Beyanname Verenlerin Yıllık Beyanname Üzerinden Yapabilecekleri Diğer İndirimler

Kira geliri elde eden ve bu gelirleri için yıllık beyanname vermek zorunda olan mükellefler ayrıca 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.

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

1-Şahıs Sigorta Primleri

Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2025 yılında yıllık brüt 312.066 TL) aşmamak şartıyla; mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin tamamı.

Bu primlerin indirim olarak dikkate alınabilmesi için;

-Sigortanın merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması,

-Prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması,

-Ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunmasıdır. (Eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.)

2-Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Beyan edilen gelirin (safı iradın) %10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları. (Eğitim ve sağlık harcamaları nedeniyle vergi indiriminden yararlanan ücretliler, aynı harcamalarını bu hükümden yararlanarak matrahlarından indiremezler)

3-Okul, Yurt ve Sağlık Tesisleri İçin Yapılan Bağış ve Yardımlar

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 inşası 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 nakdî ve aynî bağış ve yardımların tamamı.

4-Sponsorluk Harcamaları

Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının; amatör spor dalları için tamamı, profesyonel spor dalları için % 50'si.

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

5-Diğer Bağış ve Yardımlar

-Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilen gelirin (safı iradın) %5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için %10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.

-Cumhurbaşkanlığınca ve Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdi bağışların tamamı.

-Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedelinin tamamı.

-İktisadi işletmeleri hariç Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağış ve yardımların tamamı.

-Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumunun Kuruluşu Hakkındaki Kanuna, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununa, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa, Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı Kanununa, Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa, İlköğretim ve Eğitim Kanununa ve ilgili diğer kanunlara göre yapılan aynı/nakdi bağışların ve yardımların tamamı.

Emsal Kira Bedeli Uygulamasını Unutmayınız.

Emsal kira bedeli uygulamasının gözden kaçırılması cezalı tarhiyatla karşılaşılmasına yol açmaktadır.

Emsal kira bedeli esaslı özetle bir gayrimenkulün kirasının düşük olması ya da hiç olmaması durumunda dahi gayrimenkul sahibin en az bu değerden gelir bildirimini yapması esaslıdır.

Emsal kira bedeli kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. Böyle bir makam yoksa o bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli, 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)

Aşağıda belirtilen hallerde emsal kira bedeli esaslı uygulanmaz:

-Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,

Yorum ve makaleler

YÖNTEM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

-Binaların mal sahiplerinin çocuklarının, anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi, (Ancak, bu kimselerin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz)

-Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede oturması,

-Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamarlar.

Hazır Beyan Sistemi

Hazır Beyan Sistemi; gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri), ücret, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan ya da bunların birkaçından oluşan mükelleflere ilişkin Gelir İdaresi Başkanlığı bünyesinde bulunan ve üçüncü taraf kurumlardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle Yıllık Gelir Vergisi Beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanarak internet ortamında mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

Kira geliri elde eden mükellefler sisteme; İnternet Vergi Dairesi şifrelerini kullanılarak, giriş yapabilirler.

Sistemi kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Beyannameler vergi dairesine gidilerek elden veya internet ortamında (E-Beyanname Düzenleme Programı) da verilebilir.

Saygılarımızla.

Yöntem Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Hazırlayan Ergin Dengi, SMMM)