

2025 Yılı Kira Gelirlerinin Beyanı

27 Şubat 2026



Özet

2025 takvim yılında elde edilen kira gelirlerinin beyanı ve “Hazır Beyan Sistemi”nin kullanımı.

Kapsam

1. Gayrimenkul Sermaye İradının Tanımı

Gelir Vergisi Kanunu’nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır.

Bu maddede sayılan mal ve haklardan bazıları şunlardır:

- Arazi ve bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.)
- Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen bütünleyici parçaları ve eklentileri ile bütün tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar
- Marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan, 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 (Telif haklarının, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, gelir vergisi uygulamasında kira geliri değil serbest meslek kazancıdır)
- Motorlu taşıtlar, makine ve tesisat ve bunların eklentileri

2. Gayrimenkul Sermaye İradının Elde Etme Zamanı

Mal ve haklarını kiraya verenler tarafından, içinde bulunulan yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ilgili yıl itibariyle elde edilmiş kira geliri sayılır.

Buna göre, 2025 yılına ilişkin olarak verilecek beyannameye dahil edilecek kira gelirleri, 2025 ve önceki yıllara ilişkin olarak 2025 yılında tahsil edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Gelecek yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralar, kiranın ilgili olduğu yıllarda beyan konusu olur. Bu çerçevede 2025 yılında tahsil edilen, 2026 ve sonrası yıllara ilişkin kira bedelleri 2025 yılı beyannamesine dahil edilmeyecektir.

3. Kiranın Döviz veya Aynı Olarak Alınması Halinde Gelir Tutarının Hesaplanması

Mal ve hakların kira bedelinin yabancı bir para birimiyle belirlenmiş olması halinde kira geliri, **tahsilât tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru** kullanılarak hesaplanır.

Kira bedelinin para dışındaki bir değerle tahsili halinde, tahsil edilen kira emsal bedelle değerlendirilerek tutarı bulunur.

4. Kira Gelirlerini Beyan Etmek Zorunda Olanlar

2025 takvim yılında beyana tabi geliri **sadece gayrimenkul sermaye iradından** ibaret olan gerçek kişilerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettikleri **konut** kira geliri 47.000 liralık istisna tutarını aşanlar,
- Bir takvim yılı içinde elde ettikleri üzerinden stopaj yapılmış **işyeri** kira geliri brüt tutarı 330.000 liralık beyanname verme sınırını aşanlar,

Beyanname verme sınırı olan 330.000 liranın aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi stopajına tabi kira gelirleri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınır.

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği, stopaja ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı 18.000 liralık sınırı aşanlar,

2025 yılı kira gelirleri için beyanname vereceklerdir.

Yukarıda geçen 18.000 liralık sınır beyanname verme sınırı olup, gelir tutarının bu tutarı geçmesi durumunda tamamı vergiye tabidir.

Vergi sistemimizde aile reisi beyanı bulunmamakta olup, beyana tabi kira geliri bulunan aile bireylerinin her birinin geliri için ayrı beyanname verilmesi gerekir.

5. Yurt Dışında Yaşayan T.C. Vatandaşları ile Dar Mükelleflerin Elde Ettikleri Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyanı

Dar mükellef gerçek kişiler ile çalışma veya oturma izni alarak altı aydan fazla bir süre yurt dışında yaşayan T.C. vatandaşları, Türkiye’de elde ettikleri vergi kesintisine tabi tutulmuş **işyeri** kirasını tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu şahıslardan;

- **Konut** kira geliri 47.000 liralık istisna tutarını aşanlar,
- Stopaja ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iratları toplamı 18.000 liralık beyanname verme sınırını aşanlar,

2025 yılı kira gelirleri için beyanname vereceklerdir.

Yukarıda geçen 18.000 liralık sınır beyanname verme sınırı olup, gelir tutarının bu tutarı geçmesi durumunda tamamı vergiye tabidir.

6. Kira Gelirlerinde İstisna

Binaların konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen hâsılâtın 47.000 liralık kısmı gelir vergisinden müstesnadır.

İstisnadan;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar,
- İstisna tutarının üzerinde kira geliri elde edenlerden, ücret, menkul ve gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerin, 2025 yılı için bu gelirleri toplamı 1.200.000 lirayı geçenler,

- İstisna tutarının üzerinde kira geliri elde edip bu geliri beyan etmeyenler ile eksik beyan edenler, yararlanamazlar.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, **her bir ortak için istisna ayrı ayrı** uygulanır. Bir kişinin birden fazla konuttan kira elde etmesi halinde istisna, her bir konut için ayrı değil, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanır.

7. Kira Gelirinin Vergiye Tabi Safi Tutarının Hesaplanması

Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesaplanmasında kira sahibinin iki farklı yöntemden birini tercih etme olanağı vardır. Bu yöntemler şunlardır:

- Gerçek gider yöntemi
- Götürü gider yöntemi

Hakları kiraya verenler gerçek gider yöntemini, birden fazla taşınmazından kira geliri elde edenler ise bunların tamamı için aynı yöntemi seçmek zorundadırlar.

a) Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilebilecek Giderler

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, su, ısıtma 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
- İşyeri kira gelirleriyle sınırlı olarak, kiraya verilen mal ve haklara istinaden yapılan harcamalar için alınan borçların faizleri
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (Bu indirim, sadece ilgili konutun hâsılatından yapılabilir.)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları

- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar
- Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar
- 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 bulundukları konutları kiraya verenlerin kirayla oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (dar mükelleflerin, diğer ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye’de elde edilen kira gelirinden indirilemez.)
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Kira geliri sahibi, elde ettiği kira geliri için istisnadan yararlanıyorsa, yukarıda sayılan giderlerin toplam tutarının vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmını indirim konusu yapamaz. İndirime konu edilebilecek gider tutarının tespitinde kullanılacak formül aşağıdaki gibidir:

Vergiye Tabi Hâsılat x Toplam Gider
Toplam Hâsılat

b) Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Durumunda İndirilebilecek Giderler

Hakları kiraya verenler hariç olmak üzere götürü gider yöntemini seçenler, kira gelirlerinden istisna tutarını düştikten sonra kalan tutarın %15’i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.

Bu yöntemi seçenler iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Sahip olunan gayrimenkullerin bütünü için tek bir yöntem seçilebilir.

c) Diğer İndirimler

Beyan edilen gayrimenkul sermaye iradından indirilebilecek diğer bazı unsurlar aşağıda sayılmıştır.

ca) Şahıs Sigorta Primleri

Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, gelir sahibinin 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 primleri beyan edilen gelirden indirilebilir.

Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının beyan edilen gelirden indirimi mümkün değildir.

cb) Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle belgelenmesi koşuluyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirden indirilebilir.

cc) 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 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 beyan edilen gelirden indirilebilir.

cd) Diğer Bazı Bağış ve Yardımlar

- Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulu'nca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilen gelirin %5'ini aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.
- Yukarıda sayılan kurum ve kuruluşlar ile bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen kültür ve sanat faaliyetleri, kültürel varlıkların korunması, yapımı

amaçlı olarak yapılan bağış ve yardımlar.

- 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.
- Cumhurbaşkanı tarafından başlatılan yardım kampanyalarına yapılan aynî veya nakdî bağışların tamamı.
- Türkiye Kızılay Derneğine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar.
- Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar.
- Yüksek Öğretim Kanunu'na göre üniversiteler (vakıf üniversiteleri dahil) ile ileri teknoloji enstitülerine makbuz karşılığı yapılan bağış ve yardımlar.
- İlköğretim ve Eğitim Kanunu kapsamındaki ilköğretim kurumlarına yapılan nakdi bağışlar.
- Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumuna yapılan ayni ve nakdi bağışlar.
- TÜBİTAK'a yapılan nakdi bağışlar
- Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfına yapılan ayni ve nakdi bağışlar.
- Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'na göre yapılan ayni ve nakdi bağışlar.
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Kurumuna yapılan ayni ve nakdi bağışlar.
- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu'na göre yapılan bağış ve yardımlar.

8. Gelir Vergisi Tarifesi

2025 yılı gelirlerine uygulanacak vergi tarifesi aşağıdaki gibidir:

Gelir Dilimleri	Vergi Oranı (%)
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

9. Kira Gelirleri Üzerinden Kesilen Vergilerin Mahsubu

Gayrimenkul sermaye iratları üzerinden kesilen vergilerden beyannameye dahil edilen gelire isabet eden kısmı, beyanname üzerinden hesaplanan vergi tutarından mahsup edilir.

10. Kira Gelirlerinin Beyan Şekli

a) Kullanılacak Beyanname

Beyana tabi geliri sadece;

- Kira gelirlerinden oluşların, kendileri için hazırlanmış olan “Beyana Tabi Geliri Sadece Gayrimenkul Sermaye İradından İbaret Olanlar İçin” hazırlanmış olan beyannameyi,
- Ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşların, kendileri için hazırlanmış olan “Beyana Tabi Geliri Sadece Ücret - Gayrimenkul Sermaye İradı – Menkul Sermaye İradı – Diğer Kazanç ve İratlardan İbaret Olanlar İçin” hazırlanmış olan beyannameyi,

vermeleri gerekmektedir.

Beyana tabi başka geliri de olanların kira gelirlerini yukarıda belirtilen beyannamelerle bildirmeleri mümkün olmayıp, bunlar beyana tabi gelirlerinin tamamını, bütün gelirlerin beyanı için kullanılan yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil ederek beyan edeceklerdir.

b) Beyannamenin “Hazır Beyan Sistemi” Kullanılarak Verilmesi

ba) Hazır Beyan Sistemi Nedir?

“Hazır Beyan Sistemi” özü itibariyle, Gelir İdaresi Başkanlığının mükellef hizmeti kapsamında başlattığı, başta kira gelirleri olmak üzere bazı gelirleri elde eden mükelleflere ilişkin banka, tapu, sigorta şirketleri gibi üçüncü taraflardan elde edilen bilgiler kullanılarak kira beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından otomatik olarak doldurulduğu ve mükelleflerin onayına sunulduğu bir sistemdir.

bb) Kimler Sistemi Kullanarak Beyanname Verebilir?

Sistemden gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlardan veya bunların birkaçından veyahut tamamından oluşan gelir vergisi mükellefleri yararlanabilmektedir.

Sistem, hem yukarıda sayılan gelirleri nedeniyle gelir vergisi mükellefiyeti bulunanlara, hem de ilk defa mükellefiyet tesis ettirerek bu gelirler için beyanname verecekleri kapsamaktadır.

bc) Uygulama Nasıl Olacaktır?

Gelir İdaresi Başkanlığınca, çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılarak oluşturulan beyanname internet ortamında gelir sahibinin onayına sunulacaktır.

Hazırlanan beyannamede bulunan tüm bilgilerin görüntülenmesi, doldurulması ve değiştirilmesi işlemleri kolay, hızlı ve kontrol edilebilir bir şekilde yapılabilecektir. Vergi hesaplama adımları ve tahakkuk bilgileri hesaplanmış bir şekilde hazırlanıp mükellefin onayına sunulacaktır.

Önceden hazırlanmış beyannamenin mükellef tarafından elektronik ortamda onaylanmasıyla beraber vergiye ilişkin tahakkuk işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilecek ve tahakkuk fişi aynı anda elektronik ortamda gelir sahibine iletilecektir.

Hazır Beyan Sistemi'ne;

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

giriş yapılabilir.

bd) Sistemi Kullanmak Zorunlu mudur?

Sistemi kullanma zorunluluğu yoktur. Beyannamenin vergi dairesine giderek elden veya beyanname düzenleme programı kullanılarak verilmesi de mümkündür.

be) Beyannamenin İçeriğinden Kim Sorumludur?

Gelir İdaresince hazırlanan ve İnternet Vergi Dairesi'nde onaya sunulan beyannamelerin gelir sahipleri tarafından kontrol edilmesi ve beyannamede eksiklik, hata veya yanlışlıkların bulunması halinde bunların düzeltilerek onaylanması gerekmektedir.

Onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan **gelir sahipleri** sorumludur.

11. Beyannamenin Verilme Zamanı ve Yeri

Gerçek kişilerce 2025 yılında elde edilen beyana tabi gayrimenkul sermaye iratlarının, 2026 yılı **Mart ayının sonuna kadar** beyan edilmesi gerekmektedir.

Beyanname kişinin bağlı olduğu vergi dairesine verilir. Bağlı olunan vergi dairesi esas olarak ikametgâhın bulunduğu yer vergi dairesidir.

12. Hesaplanan Verginin Ödeme Zamanı

Tahakkuk eden gelir vergisi, 2026 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksitte ödenecektir.

Hesaplanan vergi, mükellefin bağlı olduğu vergi dairesine ödenebileceği gibi, vergi tahsiline yetkili banka şubelerine de ödenebilecektir.

13. Kira Gelirlerinin Beyan Edilmemesinin veya Eksik Beyan Edilmesinin Sonuçları

Beyan edilmesi gerekmesine rağmen, kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse aşağıdaki sonuçlarla karşılaşılır:

- Konut kira gelirleri için uygulanan ve 2025 yılı için 47.000 lira olan istisna hakkı kaybedilir.
- Beyan edilmeyen veya eksik beyan edilen gelir tutarı üzerinden gelir vergisi tarh edilir ve **verginin bir katı tutarında vergi ziyai cezası** kesilir.

- Zamanında ödenmeyen vergi tutarı üzerinden aylık %3,70 oranında **gecikme faizi** hesaplanır.
- Beyanname verilmemesi nedeniyle iki kat I. derece usulsüzlük cezası kesilir.

14. İlgili Genel Tebliğler ve Kılavuzlar

2025 yılı kira gelirlerinin beyanında dikkate alınacak tutarlar 332 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir. Hazır Beyan Sistemi ise 470 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile düzenlenmiştir.

Gelir İdaresi her yıl “Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi” yayınlamaktadır. 2025 gelirlerinin beyanına ilişkin Rehber Gelir İdaresinin internet sitesinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,

Recep Bıyık
Mevzuat Eğitim ve Araştırma Başkanı
E-posta: recep.biyik@pwc.com