

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADRES:
Varyap Meridian Business
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk.
No:1/27
34746 Ataşehir - İSTANBUL

TELEFON:
0216 213 0550

WEB SİTESİ:
<https://tr.andersen.com/tr>

E-POSTA:
sirkuler@tr.Andersen.com

2024 Kira Gelirlerinin Beyanı

GENEL BİLGİ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu uyarınca, bireylerin elde ettiği gelirler gelir vergisine tabidir. Bu vergilendirme, yıllık kazançlar bazında yapılır. 2024 takvim yılı gelirleri için yıllık gelir vergisi beyannamelerinin 2025 yılının Mart ayında verilmesi gerekmekte olup, son beyanname tarihi 2 Nisan 2025'dir.

Ticari, Zirai ve Serbest Meslek Kazancı Elde Edenler İçin Beyanlar:

Gelirin yedi unsuru mevcuttur ve bu unsurlardan ticari, zirai veya serbest meslek kazancı gibi ilk üç gelir unsurundan elde edilen kazançlar için beyanların 2 Nisan 2025 tarihine kadar e-beyanname sistemi üzerinden yapılır.

Diğer Gelir Unsuru Beyanları (Ücretler, GMSİ, MSi ve Diğer Kazanç ve İratların Beyanı):

Ücretler, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar gibi diğer dört gelir unsurundan gelir elde eden kişiler, Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla beyanname verebilirler. Bu bireyler, dilerse mali müşavirler aracılığı ile e-beyanname sistemi üzerinden ya da kağıt ortamında da beyanname sunabilirler. Pratikliği nedeniyle, Hazır Beyan Sistemi'nin kullanılmasını tavsiye ederiz.

Hazır Beyan Sistemi Erişimi:

Hazır Beyan Sistemi'ne <https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan/> adresi üzerinden ulaşılabilir.

Ayrıca bu sisteme Dijital Vergi Dairesi aracılığıyla da sisteme erişim sağlanabilir. Sisteme e-devlet üzerinden veya ilgili şifreler ile giriş yapılabilir. Daha fazla bilgi için ilgili broşürler incelenebilir.

2024 Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi:

Bu Sirkülerimizde, kira gelirlerinin vergilendirilmesine dönük konular açıklanmıştır.

GİB'in bu konuyla ilgili hazırlamış olduğu rehberlere aşağıdaki linklerden ulaşabilirsiniz.

[Kira Geliri Elde Edenler İçin Vergi Rehberi](#)

[GİB- Türkiye'de Yerleşmiş Olmayanlar \(Dar Mükellefler\) için Vergi Rehberi](#)



Kira gelirlerinin elde edilmesinde tahsilat ve tahakkuk ilkeleri birlikte geçerlidir.

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, cari yıl ve geçmiş yıllar için tahsilat esasına, gelecek yıllara ait kira gelirlerinde ise tahakkuk ilkesine bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir. Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen

yılın hasılatı sayılır. Ancak, gelecek yıllara ait olup, peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır.

Örneğin 2022, 2023 ve 2024 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2024 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirlerin tamamı 2024 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Öte yandan, 2024 içinde 2024 yanında, 2025 yılı için de kira geliri tahsil edilmişse, 2025 yılına tekabül eden kiralar, 2025 yılının geliri sayılacaktır.

Kira Gelirlerini Kimler Beyan Edecek?

2024 yılında kira geliri elde eden aşağıda belirtilen kişilerin Mart ayı içerisinde yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.

- 2024 yılı konut kira geliri **33.000 TL**'yi aşanlar,
- Sadece işyeri kira (tamamı stopaj uygulanmış) geliri olup, yıllık kira geliri **230.000 TL**'yi aşanlar
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2024 yılı için **13.000 TL**'lik beyanname verme sınırını aşanlar,

Kira Gelirleri Beyanı Ne Şekilde Yapılır?

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamında, (<https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan/>)
- Bağlı bulunulan (ikametgahın bulunduğu yer) vergi dairesine kağıt ortamında,
- 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile sözleşme imzalanarak e-Beyanname sisteminden yapılır.

Kira Gelirleri Beyanı Ne Zaman Yapılır?

Kira gelirleri olan kişiler 2024 yılı içinde “**elde ettikleri**” bu gelirlerine ilişkin olarak 2025 Mart ayı içinde beyanname verirler.

Emsal kira bedeli

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

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

hallerinde emsal kira bedeli esas uygulanacaktır. Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış kira bedelidir. Bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emsal kira bedeli, bina veya arazinin **emlak vergisi değerinin %5'idir**.

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

Öte yandan, aşağıdaki hallerde emsal kira bedeli esas uygulanmaz.

- Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), füru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin **ikametine tahsis edilmesi**,
- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- 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 diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamar,

Beyanı Yapılan Vergi Ne Zaman Ödenir?

Beyanname için hesaplanmış olan vergi Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit şeklinde ödenmektedir. Bu taksitlerin ödeme vadeleri 2 Nisan 2025 ve 31 Temmuz 2025 olmaktadır.

Kira Gelirine Konu Mal ve Haklar Nelerdir?

Kira geliri, aşağıdaki mal ve hakların üzerinden elde edilebilir.

- Arazi, bina, maden suları, memba 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, alametifarika, 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.

Kira Gelirlerinde İstisna

2024 yılı konut kira gelirlerinin 33.000 TL tutarındaki kısmı istisnadır (GVK md.21). Ancak aşağıdaki kişiler, bu istisnadan yararlanamazlar.

- Ticari, zirai veya serbest meslek kazancı dolayısıyla yıllık beyanname verenler,
- Beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın, 2024 yılında 870.000 TL üzerinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve irat elde edenler,
- İstisna üzerinde gelir beyan eden kişilerin bu geliri beyan etmemesi veya eksik beyan etmesi halinde istisna uygulanmaz.

Ortak mülkiyet halinde, 33.000 TL tutarındaki istisna, her bir ortak için ayrı ayrı geçerlidir.

İş yeri kira gelirlerinin (stopaj yolu ile vergilendirilmiş) ise 230.000 TL tutarındaki kısmı beyan dışı kalabilmektedir. Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İşyeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Kira Geliri Matrahının Tespitinde Uygulanan Gider Yöntemleri

Kira gelirlerinin safi tutarının belirlenmesinde, gerçek gider yöntemi ve götürü gider yöntemi olarak iki farklı yöntem kullanılmaktadır.

Gerçek Gider Yöntemi

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasılatтан aşağıdaki giderler indirilebilir.

- Taşınmaz sahibinin bu taşınmaz için ödediği 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 ait sigorta giderleri,

- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i, (İndirilmeyen kısım GVK md. 88 uyarınca gider fazlalığı sayılmayacaktır.)
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi ile 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 kira ile oturdukları konutun kira bedeli (İndirilmeyen kısım GVK md. 88 uyarınca gider fazlalığı sayılmayacaktır. Yurt dışında oturan konutlar için ödenen kiralar, indirim olarak düşülemez.)
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayri safi hasılatтан indirilemeyecektir. Konuyla ilgili Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan kılavuzdaki örnek aşağıdaki gibidir.

Örnek: Mükellef (D), sahibi olduğu konutu 2024 yılında kiraya vermiş olup, 240.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka geliri bulunmayan mükellef, gayrimenkulü ile ilgili olarak 80.000 TL harcama yapmış olup, gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Mükellef, 80.000 TL tutarındaki toplam giderin vergiye tabi hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 240.000 – 33.000 = 207.000 TL

İndirilebilecek Gider = (80.000 X 207.000) / 240.000 = 69.000 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 69.000 TL olacaktır.

Kira gelirlerinin safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise beş yılı geçmemek üzere gelecek yıllarda elde edilen kira gelirlerinden gider olarak düşülebilir.

Götürü Gider Yöntemi

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 uygulayamazlar.

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.

Gayrimenkul Sermaye İratlarında Zarar Doğması Hali

Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından doğan zararlar (Gelir Vergisi Kanunu'nun 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. Ancak bu kuralın 2 farklı istisnası vardır.

- Sahibi bulundukları 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 hasılatтан, indirim konusu yapılan iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı olarak dikkate alınamayacaktır.

YILLIK BEYANNAME ÜZERİNDE YAPILAN İNDİRİMLER

Ücret gelirlerinden kanunla kurulan SGK vb emekli sandıklarına yapılan ödemeler, OYAK vb kamu kurumları için yapılan kesintiler, sendika aidatları düşülebilir. Buna göre, gelir vergisi beyannamesi verilmesi halinde, brüt ücret tutarından SGK çalışan hissesi ile işsizlik sigortası fonu çalışan hisselerinin düşülmesi gerekir.

Öte yandan, çalışma gücünün asgari %40'ını kaybeden ücretlilerin, Gelir Vergisi Kanunu'nun 31'nci maddesi uyarınca engellilik indiriminden yararlanması mümkündür.

Ücret ödemelerinin asgari ücrete tekabül eden gelir vergisi matrahı istisnadır ancak bu istisna sonucunda mahsup edilebilecek vergi ise asgari ücrete tekabül eden gelir vergisi tutarını aşamayacaktır.

Ayrıca, yıllık gelir vergisi beyannamesi üzerinde, bazı özel indirimlerin yapılabilmesi mümkündür. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında gayrisafi hasılatтан giderler düşüldükten, geçmiş yıl zararları ve indirimler düşülmeden önceki safi irat esas alınacaktır. Bu indirimler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'uncu maddesinde aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

İndirimlerle ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'nca konuyla ilgili hazırlanan rehberlerde detaylı olarak açıklanmıştır. Rehberlere ulaşmak için resmin üzerine tıklayabilirsiniz.

Hayat ve şahıs sigorta primleri

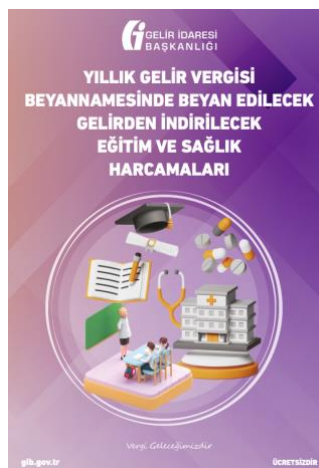
Mükellefin şahsına, eşine, küçük çocuklarına ait **hayat ve şahıs sigorta primleri**, aşağıda açıklanan şartlarla vergi matrahından düşülebilir.



- Matrahtan indirilebilecek hayat ve şahıs sigorta primleri tutarı, **beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık brüt (240.030 TL) tutarını** aşamaz.
- Hayat sigorta primlerinin %50'si dikkate alınır.
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ü dikkate alınır.
- Bireysel emeklilik sistemine ödenen sigorta primleri düşülemez.
- Sigortanın Türkiye'de kâin (bulunan) ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması şarttır.
- Prim tutarlarının gelirin elde edildiği (2024 yılında) yılda ödenmiş olması şarttır.
- Eş veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.

Eğitim ve sağlık harcamaları

Mükellefin kendisine, eşine veya küçük çocuklarına ait eğitim ve sağlık harcamalarının, beyan edilen gelirden düşülebilmesi mümkündür.



- Beyandan düşülebilecek eğitim ve sağlık harcaması tutarı, **üst limiti beyan edilen gelirin % 10'udur**.
- Harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocukları ile ilgili olmalıdır.
- Eğitim ve sağlık hizmetinin Türkiye'de yapılması,
- Yapılan harcamanın gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi gerekir.

"Çocuk ve 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.

Bağış ve yardımlar

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89'ncu maddesi ve çeşitli özel kanunlar uyarınca, yapılan bağış ve yardımlar belirli şartlarla beyan edilen gelirden düşülebilir.



Gelirin %5'i (kalkınmada öncelikli yörelerde %10) ile sınırlı bağış ve yardımlar

Kamu kurumlarına, kamuya yararlı derneklere ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara yapılan bağışlar vergi matrahının %5'ini (kalkınmada öncelikli yörelerde %10'u) aşmamak üzere vergi matrahından indirilebilir. Konuya ilişkin GVK md.89/4 düzenlemesi aşağıdaki gibidir.

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 için % 10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar.

Kamuya yararlı derneklere İçişleri Bakanlığı'na ait aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://www.siviltoplum.gov.tr/kamu-yararına-calisan-dernekler>

Diğer taraftan, Cumhurbaşkanı'nca vergi muafiyeti tanınan vakıfların listesine Gelir İdaresi Başkanlığı'na ait aşağıdaki internet adresinden ulaşılabilir.

<https://www.gib.gov.tr/yarim-ve-kaynaklar/yararli-bilgiler/vergi-muafiyeti-taninan-vakiflari-listesi>

Gelirin %100'üne kadar oranda yararlanılabilecek bağış ve yardımlar

Beyan edilen geliri aşmamak üzere, yararlanılabilecek bağış ve yardımlar aşağıdaki gibidir. (GVK md.89/5,6,7,8,10,11)

- Kamuya, kamuya yararlı derneklere ve vergiden muaf vakıflara, okul, sağlık, spor ve dini tesislerin inşası veya idamesi için yapılan bağışlar, (detaylar için GVK md. 89/5)
- Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara yapılan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak yardımları (GVK md.89/6)
- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca desteklenen organizasyon, tanıtım, restorasyon, kazı, araştırma v.b. faaliyetlere yapılan yardımlar (GVK md.89/7)
- Cumhurbaşkanı'nca başlatılan yardım kampanyalarına yapılan bağışlar (GVK md. 89/10)
- Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan bağışlar. (GVK md. 89/11)

- Gelir Vergisi Kanunu dışında çeşitli Kanunlarda da yapılan bağışların vergi matrahından düşülebileceği şeklinde düzenlemeler bulunmaktadır. Bu kanunlar aşağıdaki gibidir.¹
 - o 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 45'inci maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu'nun 76/g uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nun 56/ (b) ve Ek 7 maddeleri uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanun'un 13'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu'nun 20/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu'nun 101'inci maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 2955 sayılı Gülhane Askeri Tıp Akademisi Kanunu'nun 46/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'nun 12'nci maddesi ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu Uyarınca Yapılan Bağışlar,
 - o 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanunu'nun 3'üncü maddesine göre yapılan bağışlar,
 - o 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu'nun Ek 44'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 21'inci maddesi hükmü uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun'un 11/2'inci maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - o 6569 sayılı Türkiye Sağlık Enstitüleri Başkanlığı Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 17/1 maddesi uyarınca yapılan bağışlar,

Sponsorluk harcamaları

3289 sayılı Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 17.6.1992 tarihli ve 3813 sayılı Türkiye Futbol Federasyonu Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun kapsamında yapılan sponsorluk harcamalarının; amatör spor dalları için tamamı, profesyonel spor dalları için % 50'si.

¹Detay bilgi için aşağıdaki makaleye bakılabilir.

Erdem Erdoğan, "Gelir ve Kurumlar Vergileri Matrahlarının Tespitinde İndirim Olarak Dikkate Alınabilecek Bağış ve Yardımlar, **Vergi Dünyası Dergisi**, Aralık 2015 sayısı.

UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanunu'na göre 2024 yılında elde edilen kira gelirlerinde (ücret dışı gelirlerde), aşağıdaki vergi tarifesi kullanılır.

110.000 TL'ye kadar	%15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası	%20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL, fazlası	%27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL, fazlası	%35
3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL, fazlası	%40

30.12.2023 tarih ve 32415 sayılı (2.Mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan 324 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2024 yılı için geçerli gelir vergisi tarifesi.

KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

HMB Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan kira gelirleri kılavuzunda yer alan örneklerden bazıları aşağıda aktarılmıştır. Diğer örnekler için internette bulunan kılavuza bakılabilir. [\(GİB Kira Gelirleri Rehberi, \)](#) sayfa 30 vd.)

Örnek 1: Mükellef (A), 2024 yılında tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 215.000 TL iş yeri kira geliri ve 978.000 TL mevduat faizi ile birlikte konut olarak kiraya verdiği daireden 31.200 TL kira geliri elde etmiştir

Gayrimenkul Sermaye İradı (İşyerinden Elde Edilen Kira)	215.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konuttan Elde Edilen Kira)	31.200 TL
Menkul Sermaye İradı (Mevduat Faizi Geliri)	978.000 TL
Beyan Edilecek Gelir	YOK

Tevkif yoluyla vergilendirilen 978.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında olup, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 33.000 TL'lik istisna haddinin altında 31.200 TL konut kira geliri elde edildiğinden, söz konusu gelir beyana konu edilmeyecektir.

Tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş iş yeri kira geliri olan 215.000 TL ise 2024 yılı için belirlenen 230.000 TL'lik beyan sınırını aşmadığından yıllık beyanname ile beyan edilmeyecektir.

Bu durumda, mükellefin 2024 yılına ilişkin beyan edilecek geliri yoktur.

Örnek 2: Mükellef (B), 2024 yılında konut kredisi kullanarak 3.200.000 TL'ye aldığı dairelerini aylık 25.000 TL'den konut olarak kiraya vermiş ve 300.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Mükellef (B), kira geliri elde ettiği konutu ile ilgili olarak 34.800 TL asansör ve sigorta gideri ile konut kredisi için bankaya 64.200 TL faiz ödemesi yapmıştır.

Mükellef (B), konut olarak kiraya vermiş olduğu daire için 2024 yılında ödediği asansör, sigorta ve faiz gideri ile birlikte iktisap bedelinin %5'i olan $3.200.000 \times \%5$ 160.000 TL'yi indirim konusu yapabilecektir.

Toplam Gider: $34.800 + 64.200 + 160.000 = 259.000$ 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.

Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Konut Kira Geliri İstisnası

$$= 300.000 - 33.000$$

$$= 267.000 \text{ TL}$$

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

$$= \frac{259.000 \times 267.000}{300.000}$$

$$= 230.510 \text{ TL}$$

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	33.000 TL
Kalan ($300.000 - 33.000$)	267.000 TL
Giderler (Gerçek)	230.510 TL
Safi İrat ($267.000 - 230.510$)	36.490 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	36.490 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.473,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	5.473,50 TL

Damga Vergisi	672,40 TL
---------------	-----------

Örnek 3: Mükellef (D), 2024 yılında döviz cinsinden Devlet tahvilinden (Eurobond) 1.750.000 TL faiz geliri ile iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden aylık brüt 90.000 TL'den (aylık net kira tutarı 72.000 TL) toplamda yıllık brüt 1.080.000 TL kira geliri elde etmiştir.

İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2024 yılı içinde %20 oranından 216.000 TL'lik gelir vergisi kesintisi yapılmıştır.

Mükellef (D), 12 yaşındaki çocuğunun eğitimi için bir özel okula fatura karşılığında KDV dahil 315.000 TL ve eşinin tedavi masrafları için bir özel hastaneye fatura karşılığı KDV dahil 285.000 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 230.000 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 (315.000 + 285.000) 600.000 TL'lik eğitim ve sağlık harcaması yapılmasına rağmen, beyan edilen gelirin %10'u olan (2.668.000 X %10) 266.800 TL indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Menkul Sermaye İradı (Devlet Tahvili Faizi)	1.750.000
Gayrimenkul Sermaye İradı (İşyeri)	1.080.000
Giderler (Götürü) (1.080.000 X %15)	162.000
Safi İrat (Kira) (1.080.000 – 162.000)	918.000
Toplam (1.750.000 + 918.000)	2.668.000
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (Beyan Edilen Gelirin %10'u)	266.800
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) (2.668.000 – 266.800)	2.401.200
Hesaplanan Gelir Vergisi	772.420
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	216.000

Ödenmesi Gereken Gelir Vergisi (772.420 – 216.000=)	556.420
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi	672,40

Yararlı olması dileklerimizle.

Saygılarımızla,

Dr. Celal Çelik

Yeminli Mali Müşavir