



MEVZUAT SİRKÜLERİ

2026/17 06/03/2026

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

2025 Kira Gelirlerinin Beyanı

GENEL BİLGİ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu uyarınca, bireylerin elde ettiği gelirler gelir vergisine tabidir. Bu vergilendirme, yıllık kazançlar bazında yapılır. 2025 takvim yılı gelirleri için yıllık gelir vergisi beyannamelerinin 2026 yılının Mart ayında verilmesi gerekmekte olup, son beyan tarihi 31 Mart 2026'dır.

2025 yılı kira gelirlerinin beyanına ilişkin özet bilgi aşağıda yer almaktadır.

Konu	2025
Konut kira istisnası	47.000 TL
İşyeri beyan sınırı	330.000 TL
Götürü gider oranı	15%
Beyan dönemi	Mart 2026

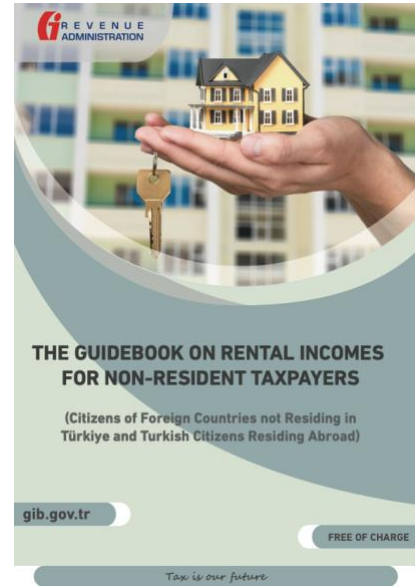
Hazır Beyan Sistemi Erişimi:

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

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.

2025 KİRA GELİRLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ:

Bu Sirkülerimizde, kira gelirlerinin vergilendirilmesine dönük konular açıklanmıştır. Daha detaylı ve güncel bilgiler için Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından, kira gelirlerinin vergilendirilmesine dönük hazırlanan rehberlere resmin üzerine tıklayarak ulaşabilirsiniz.



Gelirin elde edilmesinde geçerli ilkeler

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 gelirinin 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 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait kira gelirlerinin toplu olarak 2025 yılında tahsil edilmesi halinde, bu gelirlerin tamamı 2025 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Öte yandan, 2025 içinde 2025 yanında, 2026 yılı için de kira geliri tahsil edilmişse, 2026 yılına tekabül eden kiralar, 2026 yılının 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.

Öte yandan, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılan düzenlemeler gereğince, kira ödemelerinin bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı aracılığı ile yapılması zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmaması halinde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355'nci maddesi uyarınca ihlal edilen ödeme tutarının %10'u tutarında özel usulüzlük cezası kesilir. Asgari ceza tutarı kuralı ihlal edilen kişinin statüsüne göre 8.700 TL, 17.000 TL veya 35.000 TL olabilmektedir.

Kira Gelirlerini Kimler Beyan Edecek?

2025 yılında kira geliri elde eden aşağıda belirtilen kişilerin Mart ayı içerisinde yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.

- 2025 yılı konut kira geliri **47.000 TL'yi** aşanlar,
- Sadece işyeri kira (tamamı stopaj uygulanmış) geliri olup, yıllık kira geliri **330.000 TL'yi** aşanlar
- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralananmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2025 yılı için **18.000 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 Gelirlerinin Beyanı Zamanı

Kira gelirleri olan kişiler 2025 yılı içinde “**elde ettikleri**” bu gelirlerine ilişkin olarak 2026 Mart ayı içinde beyanname verirler.

Emsal kira bedeli uygulaması

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 değeri hakkında hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur.

Öte yandan, aşağıdaki hallerde emsal kira bedeli esas uygulanmaz.

- Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), fûru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin **ikametne tahsis edilmesi**,
- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametne 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 kiralama, kiralamalar,

Beyanı Yapılan Vergi Ne Zaman Ödenir?

Beyanname için hesaplanmış olan vergi Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit şeklinde ödenmektedir. Bu taksitlerin ödeme vadeleri 31 Mart 2026 ve 31 Temmuz 2026 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.

KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA

2025 yılı konut kira gelirlerinin **47.000 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, 2025 yılında 1.200.000 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, 47.000 TL tutarındaki istisna, her bir ortak için ayrı ayrı geçerlidir.

İş yeri kira gelirlerinin (stopaj yolu ile vergilendirilmiş) ise 330.000 TL tutarındaki kısmı beyan dışı kalabilmektedir. Konut ve işyeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirin'e uygulanır. İşyeri kira gelirin'e istisna uygulanmaz.

KİRA GELİRİ MATRAHININ TESPİTİNDE UYGULANAN GİDER YÖNTEMLERİ

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 hasılatlardan 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,
- Konutlar hariç olmak üzere kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizleri, (7566 sayılı Kanun ile 1/1/2025 itibaren başlayan vergilendirme dönemleri uygulama değiştirilmiştir)
- 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 (indirilmeyen 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:¹ 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 hasılatı isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

Vergiye Tabi Hasılat = 320.000 – 47.000 = 273.000 TL

İndirilebilecek Gider = (120.000 X 273.000) / 320.000 = 102.375 TL

Bu durumda, kira gelirinden indirilecek gerçek gider tutarı 102.375 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.

¹ Bu örnek, GİB Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi, Şubat 2026, s.16'da yer almaktadır.

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

YILLIK BEYANNAME ÜZERİNDE YAPILAN İNDİRİMLER

Yıllık gelir vergisi beyannamesi üzerinde, Gelir Vergisi Kanunu ve bazı kanunlar uyarınca çeşitli indirimlerin yapılabilmesi mümkündür. İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında gayrisafi hasılat, 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 (312.066 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 (2025 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

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 dernekler listesine İçişleri Bakanlığı'na ait aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

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

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

<https://cdn.gib.gov.tr/api/gibportal-file/file/getFileResources?objectKey=arsiv/yaritim-kaynaklar/yararli-bilgiler/vergi-muafiyeti-taninan-vakiflarin-listesi.pdf>

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.²
 - 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,
 - 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu'nun 76/g uyarınca yapılan bağışlar,
 - 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nun 56/ (b) ve Ek 7 maddeleri uyarınca yapılan bağışlar,
 - 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanun'un 13'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanunu'nun 20/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanunu'nun 101'inci maddesine göre yapılan bağışlar,
 - 2955 sayılı Gülhane Askeri Tıp Akademisi Kanunu'nun 46/b maddesine göre yapılan bağışlar,
 - 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu'nun 12'nci maddesi ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik uyarınca yapılan bağışlar,
 - 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu Uyarınca Yapılan Bağışlar,
 - 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanunu'nun 3'üncü maddesine göre yapılan bağışlar,
 - 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanunu'nun Ek 44'üncü maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 21'inci maddesi hükmü uyarınca yapılan bağışlar,
 - 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun'un 11/2'inci maddesi uyarınca yapılan bağışlar,
 - 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.

²Detay 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 2025 yılında elde edilen kira gelirlerinde (Ücret dışı gelirlerde), aşağıdaki vergi tarifesı kullanılır.

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 fazlası	%27
4.300.000 TL'nin 800.000 TL'si için 185.000 TL fazlası	%35
4.300.000 TL'den fazlasının 4.300.000 TL'si için 1.410.000 TL fazlası	%40

30.12.2024 tarih ve 32768 sayılı (2.Mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan 329 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliğı ile 2025 yılı için geçerli gelir vergisi tarifesı.

KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1³: 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 (İşyerinden Elde Edilen Kira)	290.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konuttan Elde Edilen Kira)	45.000 TL
Menkul Sermaye İradı (Mevduat Faizi Geliri)	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 olup, tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Örnekte, 47.000 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.

³ 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 34 vd.)

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

Örnek 2: Mükellef (B), 2025 yılında konut kredisi kullanarak 5.200.000 TL'ye aldığı daireyi 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 X %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 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

$$= 420.000 - 47.000 = 373.000 \text{ TL}$$

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

$$= \frac{330.000 \times 373.000}{420.000} = 293.071,43 \text{ TL}$$

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 (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
Gayrimenkul Sermaye İradı (İşyeri)	1.440.000
Giderler (Götürü) (1.440.000 X %15)	216.000
Safi İrat (Kira) (1.440.000 – 216.000)	1.224.000
Toplam (2.250.000 + 1.224.000)	3.474.000
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (Beyan Edilen Gelirin %10'u)	347.400
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) (3.474.000 – 347.400)	3.126.600
Hesaplanan Gelir Vergisi	999.310
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	288.000

Ödenmesi Gereken Gelir Vergisi (999.310 – 288.000=)	711.310
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi	1.189,50

Yararlı olması dileklerimizle.

Saygılarımızla,

Dr. Celal Çelik

Yeminli Mali Müşavir