

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ (KİRA GELİRİ)

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların (mesken, işyeri, arazi vb.) sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir.



Tam Mükellef

- ▶ Konut kira geliri, 2025 yılı için **47.000** TL'lik istisna tutarını aşanlar
- ▶ Tevkifata tabi iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 2025 yılı için **330.000** TL'lik beyanname verme sınırını aşanlar
- ▶ Kesinti ve istisnaya konu olmayan kira geliri toplamı 2025 yılı için **18.000** TL'lik beyanname verme sınırını aşanlar



Dar Mükellef

- ▶ Konut kira geliri, 2025 yılı için **47.000** TL'lik istisna tutarını aşanlar
- ▶ **Tutarına bakılmaksızın** tevkifata ve istisnaya konu olmayan kira geliri elde edenler



Konut Kira Gelirinde İstisna

Sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için 47.000 TL'lik istisna uygulanır. İstisna tutarının üzerinde gelir elde edilmesi halinde, beyan edilen kira gelirinden istisna tutarı düşülür. İstisnanın altında konut kira geliri olanlar bu gelirleri için beyanname vermez. Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanır. Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, istisna tutarı her bir ortak için ayrı ayrı uygulanır.

İstisnadan Yararlanamayacaklar

- ▶ Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar
- ▶ İstisna üzerinde konut kira geliri 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 2025 yılı için belirlenen **1.200.000** TL'lik tutarı aşanlar
- ▶ İdare tarafından yapılan tespitle kira gelirini süresinde beyan etmeyen veya eksik beyan edenler

Gerçek Gider Yöntemi

Gayrisafi hasılatı Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yazılı giderler indirilir.



Götürü Gider Yöntemi

Kira gelirlerinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın **%15**'i indirilir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönebilirler.

İndirimler

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler, Gelir Vergisi Kanununun 89. maddesi ve diğer kanunlarda düzenlenmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde, beyanname ile bildirilecek gelirlere indirimlerin yapılabilmesi için, yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekir.

Beyan

2025 takvim yılına ait Gelir Vergisi Beyannamesini

1 – 31 Mart 2026

tarihleri arasında

<https://intvrg.gib.gov.tr/hazirbeyan>

adresinden verebilirsiniz.



Ödeme

- ▶ Birinci taksit damga vergisi ile birlikte **31 Mart 2026**
- ▶ İkinci taksit **31 Temmuz 2026**

