

KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER



Safi Gelir Nasıl Hesaplanır?

Kira gelirinun vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı yöntemle tespit edilebilir.

Gerçek Gider Yöntemi

Götürü Gider Yöntemi

(Hakları kiraya verenler hariç)

1. GERÇEK GİDER YÖNTEMİ

Gerçek gider yönteminde indirilebilecek giderler

Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri

Kiraya veren tarafından ödenir.



İdare giderleri

Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan giderler.

Sigorta giderleri

Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin.



Kredi faizleri (konutlar hariç)

(7566 sayılı Kanun ile 1/1/2025 tarihinden itibaren)

Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizleri.

Konut iktisap bedeli indirimi

Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i.



Sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllara uygulanır.

Amortisman ve değer artırıcı harcamalar

Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı, ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlayan harcamalar.



Vergi, resim, harç ve belediye payları

Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergiler, resim, harç ve kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları.



Kendi konutunu kiraya verip başka konutta oturanların kira bedeli

İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmaz.



Onarım, bakım ve idame giderleri

Kiraya verilen gayrimenkul için yapılan giderler.



Yabancı ülkelerde ödenen kiralalar

Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin, yurt dışında ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde ettikleri kira gelirinden gider olarak indirilemez.



Ödenen kiralalar ve diğer gerçek giderler

Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralalar ve diğer gerçek giderler.



Zarar, ziyan ve tazminatlar

Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili mukavelename, kanun veya ilama istinaden ödenen tutarlar.



Gerçek Gider Yönteminde İstisna Uygulaması

Gerçek gider yöntemini seçen ve konut kira gelirlerinde istisnadan yararlanan mükelleflerde, gerçek gider tutarının istisnaya düşen kısmı gayrisafi hasıllattan indirilemez. İndirilebilecek tutar, vergiyi tabi hasılat üzerinden hesaplanır.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider X Vergiye Tabi Hasılat}^*}{\text{Toplam Hasılat}}$$

(* Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat – Konut Kira Geliri İstisnası)

Gerçek gider yöntemini seçen mükellefler

- Gider belgelerini 5 yıl saklamalıdır.
- Vergi dairesi talep ettiğinde ibraz etmelidir.

Konut ve İş Yeri Kira Gelirleri Arasındaki Gider Ayrımı

Gider Türü	Konut Olarak Kiraya Verilen	İş Yeri olarak Kiraya Verilen
Faiz Giderleri	İndirilemez	İndirilebilir
Ödenen Kira Bedeli	İndirilebilir	İndirilemez
%5 İktisap İndirimi	İndirilebilir (1 adet gayrimenkul)	İndirilemez

2. GÖTÜRÜ GİDER YÖNTEMİ

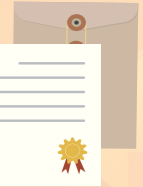
İndirim Oranı

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasıllatlarının **%15'ini** gider olarak indirebilirler.

Konut İstisnası Uygulaması

Konut istisnasından yararlanabilen mükelleflerde götürü gider, istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanır.

! Hakların kiraya verilmesi durumunda götürü gider yöntemi uygulanamaz.



Yöntem Seçimi Tüm Taşınmazlar İçin Geçerlidir

Gerçek veya götürü gider yöntemi, sahip olunan taşınmaz malların tamamı için seçilir.

Bir kısmı için gerçek, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

! Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, **iki yıl** geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.