

Sirküler Tarihi :24/02/2026

Sirküler No :2026/028

2025 YILI KİRA GELİRLERİNİN BEYANI

Gelir ne zaman elde edilmiş sayılır?

Tahsil edilmeyen kira tutarı beyannameye dahil edilmez. Peşin tahsil edilen kiralar ise tahsil edildiği yıl değil, ilgili olduğu yılda beyan edilir.

Buna göre, Mart ayı sonuna kadar verilecek 2025 yılı gelir vergisi beyannamesine dahil edilecek kira gelirleri, 2025 ve önceki yıllara ilişkin olarak 2025 yılında tahsil edilen kira gelirlerinden oluşur. 2025 yılında tahsil edilen, 2026 ve sonrası yıllara ilişkin kira bedelleri 2025 yılı beyannamesine dahil edilmez.

Kira bedelinin yabancı bir para birimiyle belirlenmiş olması halinde kira geliri, kiranın tahsil edildiği tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılarak hesaplanır.

Kira gelirini beyan etmek zorunda olanlar

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

- Konut kira geliri 47.000 liralık istisna tutarını aşanlar,
- İşyeri kira geliri brüt tutarı 330.000 lira olan beyanname verme sınırını aşanlar (330.000 liralık sınırın aşılp aşılmadığının tespitinde, iş yeri kira gelirleri ile mesken kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınır.)
- Stopaja ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirleri toplamı 18.000 liralık beyanname verme sınırını aşanlar,

2025 yılı kira gelirleri için beyanname vereceklerdir.

Vergi sistemimizde aile reisi beyanı yoktur. Beyana tabi kira geliri bulunan aile bireylerinin her birinin geliri için ayrı beyanname verilmesi gerekir.

Kira gelirlerinde istisna

2025 yılı konut kira hasılatının 47.000 liralık kısmı gelir vergisinden istisnadır.

İstisnadan;

- Ticari, zirai veya serbest meslek kazancı için beyanname verenler
- Ücret, menkul ve gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerden, 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 ayrı değil, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanır.

Kira gelirinden indirilecek giderler

1-Götürü gider yöntemi

2-Gerçek gider yöntemi

Götürü gider uygulamasında, gerçek giderlere bakılmaksızın kira gelirinin %15'i götürü olarak matrahtan indirilebilir.

Götürü gider usulü hem konut hem de işyeri kira gelirleri için geçerlidir. Ancak bu usulün seçilmesi durumunda iki yıl bu usulden gerçek usule geçilemez.

Gerçek usulde gider uygulamasında ise kiraya verilen taşınmazla ilgili Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderler indirilebilmektedir.

Kira gelirinin beyan zamanı ve şekli

Beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin Mart ayının sonuna kadar vergi dairesine bir beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Beyanname verildikten sonra hesaplanan verginin iki taksitte (Mart-Temmuz) ödenmesi gerekmektedir.

Gelir beyan edilmez veya eksik beyan edilirse ne olur?

Konut kira gelirleri için uygulanan ve tutarı 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 ziyası cezası kesilir.

Zamanında ödenmeyen vergi tutarı üzerinden aylık %3,70 oranında gecikme faizi ödenir.

Beyanname verilmemesi nedeniyle iki kat 1. derece usulsüzlük cezası kesilir.