

# KİRA GELİRİ ELDE EDEN MÜKELLEFLER İÇİN VERGİ REHBERİ



*Vergi Geleceğimizdir*

## Ayrıntılı Bilgi İçin



[gib.gov.tr](http://gib.gov.tr)

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıŐtır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- DođrulanmıŐ ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,
- Dijital Vergi Asistanından (GİBİ),

ulaşabilirsiniz.

**2024 Takvim Yılına Ait Gelir Vergisi Beyannamenizi  
1 Mart – 2 Nisan 2025 (31 Mart-1 Nisan 2025 tarihlerinin resmi tatile  
rastlaması nedeniyle) Tarihleri Arasında Hazır Beyan Sisteminden  
Vermeyi Unutmayınız.**

Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı

Őubat/2025

Yayın No: 552

## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	4
1. KİRA GELİRİ	4
2. KİRA GELİRİNE KONU EDİLEN MAL VE HAKLAR	4
3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ	5
3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi	6
3.2. Kira Bedelinin Aynı Olarak Tahsil Edilmesi	6
3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması	6
3.3.1. Ceza Uygulaması	7
3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar	8
4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI	8
5. KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI	9
6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER	12
6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler	12
6.2. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilebilecek Giderin Hesaplanması	14
6.3. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi	14
7. ZARAR DOĞMASI HALİ	15
8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ	16
9. KİRA GELİRİNİN BEYANI	16
10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER	17
10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri	18
10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları	19
10.3. Bağış ve Yardımlar	19
10.3.1. Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar	19
10.3.2. Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar	20
10.4. Sponsorluk Harcamaları	21
10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi	21
10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar	22
11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ	24
12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ)	25
13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ	26
14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ	26
15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ	29
16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	30

## GİRİŞ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa göre, gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir vergisine tabi gelir unsurları; ticari kazanç, zirai kazanç, serbest meslek kazancı, ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan oluşmaktadır.

Bu Rehberde, 2024 takvim yılında sahip oldukları mal ve hakları kiraya verenlerin vergilendirilmesine yönelik olarak; kira gelirine konu mal ve haklar, vergiden istisna edilecek konut kira tutarı, iş yeri kira gelirinde beyanname verme sınırı, emsal kira bedeli uygulaması, beyan edilen kira gelirlerinden indirilecek giderler, kira ödemelerinde vergi kesintisi, beyannamenin verilme zamanı, vergi tarifesi, ödenmesi gereken verginin hesaplanması ve ödeme kanallarına yönelik açıklamalar ve örnekler yer almaktadır.

Ayrıca, kira gelirine ilişkin beyannamenin önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulduğu 7/24 hizmet sunan Hazır Beyan Sistemi üzerinden hızlı, kolay ve güvenli bir şekilde beyannamenin nasıl verileceği konularında açıklamalar yapılmıştır.

### 1. KİRA GELİRİ

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler "gayrimenkul sermaye iradı" olarak ifade edilmekte olup bu gelirler belirli koşullarda gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Kira gelirine konu mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesinden gelir elde eden kiracılar, gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef kabul edilecektir.

### 2. KİRA GELİRİNE KONU EDİLEN MAL VE HAKLAR

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesine göre kira gelirine konu edilen mal ve haklar şöyledir:

- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba 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, alameti farika, 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.

Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilecektir.

### 3. KİRA GELİRİNİN ELDE EDİLMESİ

Kira gelirinde gelirin elde edilmesi, tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre kira gelirinin vergilendirilmesi için nakden veya aynı olarak tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

### 3.1. Kira Bedelinin Nakden Tahsil Edilmesi

Kira bedelinin nakden tahsil edilmesi, kiranın Türk parası veya yabancı para ile ödenmesini ifade eder. Alınan çek bedelleri de nakden tahsilat sayılır.

- Mükellefler tarafından o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kira bedelleri, tahsil edilen yılın hasılatı sayılır.

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

- Gelecek yıllara ait olup, peşin olarak tahsil edilen kira bedelleri, ödemenin yapıldığı yılın değil, gelirin ilgili olduğu yılın geliri sayılacaktır.

Örneğin; 2024, 2025 ve 2026 yılları kira gelirleri topluca 2024 yılında tahsil edilirse, her yıla ait kira bedeli ilgili yılın 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.

### 3.2. Kira Bedelinin Ayni Olarak Tahsil Edilmesi

Kiranın ayni (mal, eşya vb.) olarak alınması halinde, tahsil edilen kiralar 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

### 3.3. Kiraya İlişkin Tahsilat ve Ödemelerin Banka veya Posta İdaresi Aracılığıyla Yapılması

İş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine yönelik olarak yayımlanan 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğine göre;

- Konutlarda ve iş yerlerinde, konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunludur.
- Haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yapılan tahsilat ve ödemeler de tevsik kapsamındadır.

- Konutunu ve iş yerini kiraya verenler ve bunları kiralayanların, kira bedeline ilişkin mahkeme ve icra yoluyla veya aynı olarak yaptıkları tahsilat ve ödemeler tevsik zorunluluğu kapsamında değildir.
- Hisseli gayrimenkullerin kiralanmasında, kira bedelinin tamamının kiraya verenlerden birine bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracılığıyla ödenmesi durumunda, tevsik zorunluluğunun yerine getirildiği kabul edilir.
- Bankalar veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi aracı kılınmak suretiyle, para yatırma, havale, EFT, çek, banka ve kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden, bu belgeler tevsik edici belge olarak kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da bu kapsamdadır. Kişilerin kira ödemelerini, banka şubelerine giderek T.C. kimlik numarası, vergi kimlik numarası, ad soyad/unvan bilgileri ve “kira ödemesi” açıklamasıyla kiraya verenin hesabına yatırması durumunda da tevsik yükümlülüğü yerine getirilmiş sayılır.

Diğer taraftan; 17/10/2024 tarihli ve 32695 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 328 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin yayımı tarihi itibarıyla,

- 01/11/2008 tarihinden itibaren yürürlüğü bulunan ve konut ile iş yeri kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin tevsikine ilişkin hüküm ve açıklamaları içeren 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği yürürlükten kaldırılmış,
- Mükellef olmayanlar da tevsik yükümlülüğü kapsamına alınmış,
- Ayrıca konut kiralalarının tevsik edilmesinde uygulanmakta olan 500 TL tutarındaki sınır kaldırılmış,

bulunmaktadır.

### 3.3.1. Ceza Uygulaması

Kira tahsilat ve ödemelerinde tevsik zorunluluğuna uymayanların her birine, her bir işlem için Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinin, o yıl için belirlenen miktardan az olmamak üzere işleme konu tutarın %10'u (2/8/2024

öncesinde %5'i) nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilir. Ancak, bir takvim yılı içinde kesilecek özel usulsüzlük cezasının toplamı, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesinde yer alan, ilgili yıl için belirlenen tutarı geçemez.

Tevsik zorunluluğuna aykırı bir şekilde ödeme yapanların; durumu, ödemeyi takip eden beş iş günü içerisinde kendiliğinden idareye bildirmesi halinde, ödemede bulunan adına özel usulsüzlük cezası kesilmez.

### **3.4. Defter Tutmaya Mecbur Olan Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İratlarına Ait Kayıtlar**

213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişi mükelleflerin, gelir vergisine tabi gayrimenkul sermayelerle bunlardan elde edilen iratları ve bunlara müteallik giderleri, diğer kazançlarını tespit için tuttuğu hesaplarla karıştırılmadan ve onlarla birleştirilmeden, defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmesi gerekmektedir.

## **4. KİRA BEDELİNİN HİÇ OLMAMASI VEYA DÜŞÜK OLMASI**

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 esası 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.



**Örnek:** Mükellef (A), 2024 yılında emlak vergisi değeri 5.200.000 TL olan bir apartman dairesini bedelsiz olarak arkadaşının kullanımına bırakmıştır.

Bu durumda, mükellefin emsal kira bedeli üzerinden yıllık kira geliri hesaplaması gerekmektedir.

Emsal Kira Bedeli:  $5.200.000 \times \%5 = 260.000$  TL olacaktır. Bu tutar, mükellef tarafından beyan edilmesi gereken gelir olarak dikkate alınacaktır.

#### **Aşağıda belirtilen hallerde ise emsal kira bedeli esası uygulanmaz:**

- Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin usul (anne-baba, büyükanne-büyükbaba), füru (çocuklar, torunlar) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi,  
(Ancak, bu kimselerin her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutların yalnız birisi için emsal kira bedeli hesaplanmaz. Örneğin mal sahibi baba, çocuğunun ikametine iki adet gayrimenkul tahsis etmişse sadece bir adet gayrimenkul için emsal kira bedeli hesaplanmayıp diğeri için emsal kira bedeli hesaplanacaktır.)
- 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 diğerk kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

## **5. KONUT KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGULAMASI**

Binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın **2024 takvim yılı için 33.000 TL'si (2025 takvim yılı için istisna tutarı 47.000 TL)** gelir vergisinden istisna edilmiştir. Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının altında kira geliri elde etmeleri halinde bu gelirleri için beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

**Örnek:** Mükellef (B), 2024 yılında konutunu aylık 2.500 TL'den kiraya vermiş ve yıllık 30.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda elde edilen hasılat, konut istisna tutarı olan 33.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri süresinde beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 2024 yılı için belirlenen 33.000 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır. Ancak, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan edilmeyen veya süresinde verilen beyannamede yer almayan konut kira gelirlerini, süresinden sonra verilen beyanname ile beyan edenler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde, yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

Konut istisnası uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur. 2024 yılında 33.000 TL'nin altında konut kira geliri olanlar bu gelirleri için yıllık beyanname vermeyecektir.

Gayrimenkulden herhangi bir kira geliri elde edilmemesi ya da ilgili takvim yılı için belirlenen istisna tutarının altında gelir elde edilmesi halinde; gayrimenkule ilişkin olarak beyanname vermeme gerekçenizi isterseniz bir dilekçe ile vergi dairenize bildirebilirsiniz.

Dilekçenin **hazirbeyan.gib.gov.tr** adresinden Hazır Beyan Sistemine giriş yaparak **“İşlemlerim/İstisna Dilekçesi Vermek İstiyorum”** menüsü aracılığıyla da verilmesi mümkündür.

Hazır Beyan Sisteminde yer alan **“Dilekçe Verme Nedeni”** başlığındaki ifadeler şöyledir:

- İstisna altında kira geliri elde ettim (mesken),
- Kira geliri elde etmedim,
- Gayrimenkülü sattım,
- Kendim oturuyorum,
- Usul (üstsoy), fûru (altsoy) veya kardeşim oturuyor,

- Beyan sınırı altında kira geliri elde ettim (iş yeri, diğer, hak).

Konut ve iş yeri kira gelirinun birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır. İş yeri kira gelirine istisna uygulanmaz.

Gayrimenkul sermaye iratlarında;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar,
- 2024 takvim yılı için 33.000 TL'nin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyanı gerekıp gerektiğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2024 takvim yılı için 870.000 TL) aşanlar,

33.000 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.

**Örnek:** Mükellef (C), 2024 yılında, kiraya verdiği gayrimenkullerinden 240.000 TL konut kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 300.000 TL iş yeri kira geliri ve 420.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Mükellef (C)'nin elde ettiği kira geliri için istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2024 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamının 870.000 TL'yi aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Elde edilen gelir toplamı olan (240.000 + 300.000 + 420.000) 960.000 TL'nin 2024 yılı için belirlenen 870.000 TL tutarını aşması nedeniyle, 240.000 TL'lik konut kira gelirine ilişkin olarak 33.000 TL olan istisna tutarından faydalanılması mümkün olmayacaktır.

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, 2024 takvim yılı için belirlenen 33.000 TL'lik istisna tutarı her bir ortak için ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

## 6. KİRA GELİRİNİN TESPİTİNDE İNDİRİLECEK GİDERLER

Kira gelirinun vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin safi tutarı iki farklı şekilde tespit edilebilmektedir.

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi (hakları kiraya verenler hariç)

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 döneemezler.

### 6.1. Gerçek Gider Yönteminde İndirilecek Giderler

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, safi iradın bulunması için gayrisafi hasılatın Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yazılı aşağıdaki giderler indirilir.

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
3. Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faizleri,
5. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (iktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim,

sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2020 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.),

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
7. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2024 takvim yılı için 6.900 TL'yi aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),
8. Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
10. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (İndirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.), Türkiye'de yerleşik olmayan mükelleflerin (çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları dahil), yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri Türkiye'de elde ettikleri kira gelirinden gider olarak indirim konusu yapılamaz.
11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlere ilişkin belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

## 6.2. Gerçek Gider Yönteminde İstisnadan Yararlanılması Halinde İndirilebilecek Giderin Hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasıllardan indirilemeyecektir.

Vergiye tabi hasıllara isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

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

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

**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 hasıllara isabet eden kısmını gerçek gider olarak indirebilecektir.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= 240.000 - 33.000 \\ &= 207.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= (80.000 \times 207.000) / 240.000 \\ &= 69.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

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

## 6.3. Götürü Gider Yönteminde Gider İndirimi

Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, gerçek giderlere karşılık olmak üzere hasıllarından %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 kullanamazlar.

İş yeri kira geliri ile birlikte hakların kiraya verilmesinden de gelir elde eden mükellefler, verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde gerçek gider yöntemini seçmek zorundadırlar.

## 7. ZARAR DOĞMASI HALİ

Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından doğan zararlar (Gelir Vergisi Kanununun 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.

### **Bu durumun iki istisnası vardır:**

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

Buna göre, söz konusu hallerde oluşacak gider fazlalığının gayrimenkul sermaye iradı yönünden zarar olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

## 8. KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ

Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlar; gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve hakları kiralamaları durumunda, bu kapsamda yapacakları kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapmak zorundadırlar.

Kiracı olan söz konusu kişi, kurum ve kuruluşlar, yaptıkları kira ödemelerinin brüt tutarı üzerinden %20 oranında gelir vergisi kesintisi yapacaklardır.

Bu vergi kesintisi, gelecek aylara veya yıllara ait olmak üzere peşin ödenen kira bedeli üzerinden de yapılacaktır.

Kiracı, kazançları basit usulde tespit olunan bir mükellef ise; vergi kesintisi yapma yükümlülüğü bulunmadığından, kira ödemesi üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Kiraya verilen gayrimenkulün hem konut hem de iş yeri olarak kullanılması halinde ise; kiralanan yerin tamamı veya bir kısmı iş yeri olarak kullanıldığı sürece, kira bedelinin tamamı vergi kesintisine tabi olacaktır.

## 9. KİRA GELİRİNİN BEYANI

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, 2024 takvim yılı için 33.000 TL'lik istisna tutarını (2025 takvim yılı için 47.000 TL) aşanlar,
- Tevkifata tabi iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 2024 takvim yılı için 230.000 TL'lik beyanname verme sınırını (2025 takvim yılı için 330.000 TL) aşanlar (Beyanname verme sınırı olan 230.000 TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile bulunması ve de istisnadan faydalanılabilecek olması hallerinde konut kira gelirinin, gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerin bulunup bulunmadığı hususları birlikte dikkate alınacaktır.),



- Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerden, kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 2024 takvim yılı için 13.000 TL'lik beyanname verme sınırını (2025 takvim yılı için 18.000 TL) aşanlar,

yıllık beyanname vereceklerdir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinin beyanında (örneğin, kazançları basit usulde tespit olunan mükellefe kiraya verilen iş yerinden elde edilen kira gelirlerinde olduğu gibi), 13.000 TL'lik tutar bir istisna olmayıp, beyanname verme sınırındır. Bu tutarı aşan bir iş yeri kira geliri olduğunda tamamı beyan edilecektir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için **kendi adlarına ayrı ayrı beyanname vermeleri** gerekmektedir.

Küçük ve kısıtlıların mükellef olması durumunda bunlar adına verilecek olan yıllık gelir vergisi beyanamesi veli, vasi veya kayyum tarafından imzalanacaktır.

Mal ve haklara hisseli olarak sahip olunması halinde, her ortağın sadece kendi hissesine karşılık gelen kira gelirlerini beyan etmesi gerekmektedir.

Türkiye'de yerleşmiş olmayan yani ikametgâhı bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye'de altı aydan fazla oturmeyen dar mükellef gerçek kişilerin kira gelirlerinin beyanına yönelik olarak hazırlanan "Türkiye'de Yerleşmiş Olmayanlar (Dar Mükellefler) İçin Kira Geliri Rehberi" ne Başkanlığımız internet sayfasından (**[gib.gov.tr](http://gib.gov.tr)**) ulaşılabilir.

## 10. YILLIK BEYANNAMEYE DAHİL EDİLEN GELİRLERDEN YAPILACAK İNDİRİMLER

Yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlere ilişkin indirimler Gelir Vergisi Kanunu ile diğer kanunlarda belirtilmiştir. Gelir vergisi matrahının tespitinde gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden aşağıda belirtilen indirimlerin yapılabilmesi için yıllık beyanname ile bildirilecek bir gelirin bulunması ve yapılacak indirimlerin ilgili mevzuatta belirtilen şartları taşıması gerekmektedir.

İndirim konusu yapılacak tutarın hesaplamasında beyan edilen gelir olarak, yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutar esas alınacaktır.

Buna göre, indirim konusu yapılabilecek bazı hususlar şunlardır:

1. Hayat/şahıs sigorta primleri,
2. Eğitim ve sağlık harcamaları,
3. Beyan edilecek gelirden sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar ile tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar,
4. Sponsorluk harcamaları,
5. Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan ayni ve nakdi bağışlar,
6. İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
7. Bireysel katılım yatırımcısı indirimi,
8. Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bağış ve yardımlar.

### **10.1. Hayat/Şahıs Sigorta Primleri**

Yıllık gelir vergisi beyannamesinde, hayat/şahıs sigortaları için ödenen primlerin beyan edilen gelirin %15'ine kadar olan kısmı matrahın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.

Yıllık beyannameye matrahın tespitinde dikkate alınacak sigorta primleri;

- Mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait birikim priminin alındığı hayat sigortalarına ödenen primlerin %50'si ile
- Ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primlerinin %100'ünden,

oluşmaktadır.

---

*\*2024 Yılı Brüt Asgari Ücret Tutarı; 1/1/2024-31/12/2024 arası günlük: 666,75 TL olarak belirlenen Asgari Ücret Tespit Komisyonu Kararları doğrultusunda hesaplanmıştır.*

İndirim konusu yapılacak primlerin toplamı, beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını aşamayacaktır (2024 yılı gelirlerine ilişkin olarak kullanılacak olan asgari ücretin yıllık brüt tutarı 240.030 TL'dir.).

Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının indirim konusu yapılması mümkün değildir.

## 10.2. Eğitim ve Sağlık Harcamaları

Aşağıda belirtilen şekilde yapılan eğitim ve sağlık harcamaları beyan edilen gelirin %10'unu aşmaması şartıyla yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirilebilecektir.

- Eğitim ve sağlık harcamaları Türkiye'de yapılmalıdır.
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmelidir.
- Söz konusu harcamalar mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olmalıdır.

"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.

## 10.3. Bağış ve Yardımlar

### 10.3.1. Beyan edilecek gelirin %5'i ile sınırlı olarak indirilebilecek bağış ve yardımlar

Gelir vergisi mükellefleri; 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 kapsamındaki illerde zikredilen kurum/kuruluş, dernek veya vakıflara yapılan bağış ve yardımların yıllık toplamı beyan edilecek gelirin %10'unu) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yaptıkları bağış ve yardımları yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerinden indirim konusu yapabilirler.

### 10.3.2. Tamamı indirilebilecek bağış ve yardımlar

- a) Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve ayni bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Okul, sağlık tesisi, öğrenci yurdu ve diğer tesisler ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethane ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin yapımı veya bu tesislerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için yapılan bağış ve yardımların (harcamaların) herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın vergi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi için bu bağış ve yardımların genel bütçeye dahil daireler, özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler ve köylere yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılan ibadethaneler ve/veya Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası veya faaliyetine devam etmesine yönelik yapılan bağış ve yardımların; anılan amaçlarla kurulmuş bulunan vakıf veya derneklere de yapılması mümkündür.

- b) Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedellerinin tamamı beyan edilecek gelirden indirilebilecektir.

- c) Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülen çalışmalara ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların tamamı beyan edilen gelirden indirim konusu yapılabilecektir.
- d) Cumhurbaşkanınca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı veya nakdi bağışların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.
- e) İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

#### 10.4. Sponsorluk Harcamaları

Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesinin birinci fıkrasının (8) numaralı bendine göre yapılan sponsorluk harcamalarının;

- Amatör spor dalları için %100'ü,
- Profesyonel spor dalları için %50'si,

yıllık beyanname ile bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapılabilecektir.

#### 10.5. Bireysel Katılım Yatırımcısı İndirimi

Gelir Vergisi Kanununun Geçici 82 nci maddesine göre, 31/12/2027 tarihine kadar bireysel katılım yatırımcısı tam mükellef gerçek kişiler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iktisap ettikleri tam mükellef anonim şirketlere ait iştirak hisselerini en az iki tam yıl elde tutmaları şartıyla, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümlerine göre hesapladıkları hisselerin tutarlarının %75'ini yıllık beyannamelerine konu kazanç ve iratlarından hisselerin iktisap edildiği dönemde indirebilirler.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu ile Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen araştırma, geliştirme ve yenilikçilik programları kapsamında projesi son beş yıl içinde desteklenmiş kurumlara iştirak sağlayan bireysel katılım yatırımcıları için bu oran %100 olarak uygulanır.

## 10.6. Diğer Kanunlara Göre Tamamı İndirilecek Bağış ve Yardımlar

Diğer kanunlara göre tamamı indirilecek bazı bağış ve yardımlar şöyledir:

- 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 278 sayılı Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağışlar,
- 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 2876 sayılı Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3388 sayılı Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununa göre yapılan bağışlar,
- 4122 sayılı Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanununa göre kurulan ormanlarda, ağaçlandırma, bakım ve koruma masrafları,
- 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 6569 sayılı Türkiye Sağlık Enstitüleri Başkanlığı Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,

- 7034 sayılı Türk - Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'nin Kuruluşu Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7430 sayılı Antalya Diploması Forumu Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7432 sayılı Uludağ Alanı Hakkında Kanuna göre yapılan bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamaları,
- 7439 sayılı Türk Arkeoloji ve Kültürel Miras Vakfı Kanununa göre yapılan bağış ve yardımlar,
- 7441 sayılı Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7474 sayılı Aile ve Gençlik Fonu Kurulması Hakkında Kanuna göre yapılan nakdi bağış ve yardımlar,
- 7512 sayılı Dışişleri Teşkilatını Güçlendirme Vakfı Kanununa göre vakfa yapılan bağış ve yardımlar.

Bağış ve yardımın nakden yapılmaması halinde, bağışlanan veya yardımın konusunu teşkil eden mal veya hakkın varsa mukayyet değeri, yoksa Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca tespit edilecek değeri esas alınır.

## 11. BEYANNAMENİN VERİLME ZAMANI VE ŞEKLİ

Mükelleflerin, **2024** dönemine ait beyana tabi gayrimenkul sermaye iradi gelirleri için **1 Mart – 2 Nisan 2025 (31 Mart-1 Nisan 2025 tarihlerinin resmi tatile rastlaması nedeniyle)** tarihleri arasında beyannamelerini vermeleri gerekmektedir.

Beyannameler;

- Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla internet ortamından,
- Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) aracılığıyla internet ortamından,
- Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan,
- Vergi dairesinden alınan kullanıcı kodu, parola ve şifre ile mükellefin kendisi ya da 3568 sayılı Kanun gereği elektronik beyanname gönderme aracılık yetkisi almış meslek mensupları ile elektronik beyanname aracılık sözleşmesi imzalanarak Dijital Vergi Dairesi (e-Beyanname Sistemi) ile elektronik ortamdan,
- Bağlı bulunulan (ikametgâhın bulunduğu yer) vergi dairesine kâğıt ortamında elden,
- İkametgâh adreslerine bağlı kalınmaksızın herhangi bir vergi dairesinden,

verilebilir.

Hazır Beyan Sisteminde, kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda beyanname verilmiş sayılır. Kâğıt ortamında hazırlanan beyanname; kayıtsız (adi) posta ile gönderilmiş veya özel dağıtım şirketleri tarafından getirilmiş ise vergi dairesi evrak kayıt tarihinde, kayıtlı posta (Taahhütlü, Acele Posta Servisi, Kurye vb.) ile gönderilmiş ise zarfın üzerine PTT tarafından tatbik edilen kabul tarihinde verilmiş sayılır.



Takvim yılı içinde ülkeyi terk edenler, yurt dışına çıkma tarihinden önceki 15 gün içinde beyanname vermek zorundadırlar. Ölüm halinde ise beyanname ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde mirasçılar tarafından verilecektir.

Vefat eden mükelleflere ait - **ölüm tarihinin içinde bulunduğu takvim yılı başından ölüm tarihine kadar olan döneme tekabül eden (GMSİ + ÜCRET + DKİ + MSİ)** - kıst dönem beyannameleri (**1001 D Kodlu Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi**) <https://dijital.gib.gov.tr/gerekliProgramlar> adresindeki Beyanname Düzenleme Programı (BDP) üzerinden elektronik ortamda verilebilmektedir.

## 12. DİJİTAL VERGİ DAİRESİ (HAZIR BEYAN SİSTEMİ)

Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) üzerinden, beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı (kira geliri), menkul sermaye iradı, ücret ile diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı ayrı veya birlikte elde eden mükellefler beyannamelerini verebilirler.

Kira geliri yönünden gelir vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar da Dijital Vergi Dairesinden (Hazır Beyan Sistemi) yararlanabilmektedir. Buna göre; vergi dairesinde mükellefiyet kaydı bulunmadığında, Sistem üzerinden hazırlanan kira beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Hazır Beyan Sistemine ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığının [gib.gov.tr](http://gib.gov.tr) internet adresinden ulaşabilirsiniz.

Hazır Beyan Sistemine;

- **hazirbeyan.gib.gov.tr** adresinden (Kullanıcı Kodu ile Giriş, e-Devlet Yöntemi ile Giriş veya Yabancı Kimlik Numarası ile Giriş),
- Dijital Vergi Dairesinden (Hazır Beyan Sistemi),

giriş yapılabilir.

Yurt dışında yaşayan ve Sistem üzerinden beyanname vermek isteyen T.C. vatandaşları, mavi kartlılar ve yabancı kimlik numarası sahibi yabancılar Dış Temsilciliklerimizden e-Devlet şifresi alabilirler.

Ayrıca, beyannamenizi Hazır Beyan mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonunuzdan gönderebilirsiniz.

### 13. UYGULANACAK VERGİ TARİFESİ

Gelir Vergisi Kanununa göre 2024 yılında elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına 324 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen ve aşağıda yer alan vergi tarifesi uygulanarak gelir vergisi hesaplanır.

Gelir vergisine tabi gelirler;	
<b>110.000 TL'ye kadar</b>	<b>%15</b>
<b>230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası</b>	<b>%20</b>
<b>580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL</b> (ücret gelirlerinde 870.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL), <b>fazlası</b>	<b>%27</b>
<b>3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL,</b> (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'nin 870.000 TL'si için 213.300 TL), <b>fazlası</b>	<b>%35</b>
<b>3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 982.000 TL,</b> (ücret gelirlerinde 3.000.000 TL'den fazlasının 3.000.000 TL'si için 958.800 TL), <b>fazlası</b>	<b>%40</b>
<b>oranında vergilendirilir.</b>	

2025 takvim yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınacak vergi tarifesi, 329 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

### 14. KESİLEN VERGİLERİN MAHSUBU VE İADESİ

Beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan Gelir Vergisi Kanununa göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olursa aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade edilir.

Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsubu ve kalan kısmın iadesine ilişkin düzenlemeler 252 ve 315 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğlerinde yer almaktadır.

Tevkif yoluyla kesilen vergilerin yıllık beyanamedeki mahsuplar sonunda kalan kısmının diğer vergi borçlarına mahsup talebi, tutarına bakılmaksızın ve inceleme raporu ve teminat aranılmadan yerine getirilir. Bunun için mahsup talebinin 429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan iade talep dilekçesi (1A) ile yapılması gerekmektedir. Mahsuba ilişkin iade talep dilekçesinin (1A) verilmiş olması kaydıyla, mükelleflerin vergi borçlarına ilişkin mahsup talepleri yıllık beyannamenin verildiği tarih esas alınarak yerine getirilir.

Gayrimenkul sermaye iradı elde edenler; nakden iade taleplerini 429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekindeki iade talep dilekçesi (1A) ile yapması gerekmektedir.

Mahsuben veya nakden iade talepleri, Dijital Vergi Dairesi (İnternet Vergi Dairesi) ([dijital.gib.gov.tr](http://dijital.gib.gov.tr)) sistemi üzerinden "1A - Gelir/Kurumlar Vergisi İ.T.D." ile elektronik ortamda yapılabilmektedir.

**[dijital.gib.gov.tr](http://dijital.gib.gov.tr) (İnternet Vergi Dairesi) / İade Talep Dilekçeleri / İade Talep Dilekçe Giriş**

Tevkif yoluyla kesilen vergilere ilişkin nakden iade edilecek tutarın 2024 takvim yılı için 239.000 TL'yi (2025 takvim yılı için 340.000 TL) geçmemesi halinde iade talebi, iade talep dilekçesi (1A) ile birlikte, gayrimenkul sermaye iradı elde edenler için kira kontratının onaylı örneğini ekleyerek, belgelerinin ibraz etmesi kaydıyla inceleme raporu ve teminat aranmaksızın yerine getirilir.

Nakden yapılacak iade taleplerinin 2024 takvim yılı için 239.000 TL'yi (2025 takvim yılı için 340.000 TL) aşması halinde, 2024 takvim yılı için 239.000 TL'yi (2025 takvim yılı için 340.000 TL) aşan kısım Vergi Usul Kanununa göre vergi inceleme yetkisi bulunanlarca yapılacak inceleme sonucunda düzenlenecek vergi inceleme raporuna göre iade edilir.

Nakden iade talebinin 2024 takvim yılı için 2.405.000 TL'ye (2025 takvim yılı için 3.400.000 TL) kadar olan kısmı mükellefle süresinde tam tasdik sözleşmesi düzenlemiş yeminli mali müşavirce düzenlenecek tam tasdik raporu uyarınca iade edilebilir. İade talebinin 2024 takvim yılı için 2.405.000 TL'yi (2025 takvim yılı için 3.400.000 TL) aşan kısmının iadesi her hâlükârda vergi inceleme raporu sonucuna göre yerine getirilir. 239.000 TL'ye (2025 yılı için 340.000 TL) kadar olan kısım ise, iade talep dilekçesi (1A) ve eklerinin eksiksiz ibraz edilmesi koşuluyla teminat aranmaksızın ve inceleme raporu beklenmeksizin iade edilir.

429 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 99 No.lu Gelir Vergisi Sirküleri ile vergi kanunları gereği iade hakkı doğuran işlemler nedeniyle nakden veya mahsuben talep edilecek iadelere ilişkin başvuru dilekçeleri ve bilgi girişleri, Dijital Vergi Dairesindeki (İnternet Vergi Dairesi) "Gelir/Kurumlar Vergisi İade İşlemleri" bölümünden alınmaktadır.

Beyannamelerini elektronik ortamda vermek zorunda olan gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükelleflerinin iade talepleri "Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sistemi (GEKSİS)" kullanılmak suretiyle yapılmaktadır.

Kazançları ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olup 0012 kodundan Dijital Vergi Dairesi (Hazır Beyan Sistemi) üzerinden beyanname veren mükellefler isterlerse GEKSİS girişi yaparak standart 1A-Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talep Dilekçesi verip iade talebinde bulunabilirler. Beyannamelerini elektronik ortamda gönderme zorunluluğu olmayan bu mükellefler iadelerini kâğıt ortamında vergi dairesine dilekçe vererek de talep edebilirler.

Gelir ve Kurumlar Vergisi Standart İade Sisteminde iadeye esas alınacak GEKSİS Kontrol Raporunun oluşabilmesi için iade talep eden mükellefler tarafından "Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi (GEKSİS)" yapılmalı ve standart iade talep dilekçesi verilmelidir. İade talepleri, Dijital Vergi Dairesi (İnternet Vergi Dairesi) şifresi kullanılmak suretiyle mükellefler veya mükelleflerce yetkilendirilecek serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir veya yeminli mali müşavir vasıtası ile elektronik ortamda gönderilebilir.

Ayrıntılı açıklamaların yer aldığı Gelir/Kurumlar Vergisi İade Talebi Girişi Kılavuzu ve Sık Sorulan Sorulara [https://intvrg.gib.gov.tr/GEKSIS\\_Kilavuz.pdf](https://intvrg.gib.gov.tr/GEKSIS_Kilavuz.pdf) adresinden ulaşılabilir.

## 15. VERGİNİN ÖDENME ZAMANI VE ŞEKLİ

2024 takvim yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin olarak verilecek yıllık gelir vergisi beyannameleri üzerinden tahakkuk eden gelir vergisinin, 2025 yılının **Mart ve Temmuz** aylarında **iki eşit taksit** olmak üzere;

● Birinci taksitinin, damga vergisi ile birlikte **2 Nisan 2025 (31 Mart – 1 Nisan 2025 tarihlerinin resmi tatile rastlaması nedeniyle)**,

● İkinci taksitinin ise **31 Temmuz 2025**,

tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Ödemeler;

● Başkanlığımıza ait gib.gov.tr internet sitesi (Dijital Vergi Dairesi ve GİB Mobil Uygulaması) üzerinden;

- ▶ Anlaşmalı bankaların kredi kartları ile
- ▶ Anlaşmalı bankaların banka kartları veya banka hesabından,
- ▶ Yabancı ülkede faaliyet gösteren bankaların; kredi kartları, banka kartları ve diğer ödeme yöntemleri ile

● Anlaşmalı bankaların;

- ▶ Şubelerinden,
- ▶ Alternatif ödeme kanallarından (İnternet Bankacılığı, Telefon Bankacılığı, Mobil Bankacılık vb.),

● PTT iş yerlerinden,

● Tüm vergi dairelerinden,

yapılabilmektedir.

Ödeyeceğiniz gelir vergisini Dijital Vergi Dairesindeki  
"Hesaplamalar" bölümünden yararlanarak öğrenebilirsiniz.  
([dijital.gib.gov.tr](https://dijital.gib.gov.tr) ▶ Hesaplamalar ▶ Gelir Vergisi Hesaplama)

## 16. KİRA GELİRLERİNİN BEYANINA İLİŞKİN ÖRNEKLER

**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 (İş yeri)	215.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	31.200 TL
Menkul Sermaye İradı (Mevduat Faizi)	978.000 TL
Beyan Edilecek Gelir	Yok

Tevkif yoluyla vergilendirilen 978.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında 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 dairesini 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 X %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.

$$\begin{aligned} \text{Vergiye Tabi Hasılat} &= \text{Toplam Hasılat} - \text{Konut Kira Geliri İstisnası} \\ &= 300.000 - 33.000 \\ &= 267.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İndirilebilecek Gider} &= \frac{\text{Toplam Gider} \times \text{Vergiye Tabi Hasılat}}{\text{Toplam Hasılat}} \\ &= \frac{259.000 \times 267.000}{300.000} \\ &= 230.510 \text{ TL} \end{aligned}$$

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 (C), 2024 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 288.000 TL ve iş yeri olarak kiraya verdiği dairesinden aylık brüt 40.000 TL'den (aylık net kira tutarı 32.000 TL) toplamda yıllık brüt 480.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedelleri üzerinden 2024 yılı içinde %20 oranından 96.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Konut kira gelirinin istisnayı aşan tutarı (288.000 – 33.000) 255.000 TL ile iş yeri kira geliri toplamı olan (480.000 + 255.000) 735.000 TL'lik vergiye tabi gelir, 2024 yılı için beyan sınırı olan 230.000 TL'yi aştığı için, tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira geliri de konut kira geliri ile birlikte beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2024 yılı için belirlenen 870.000 TL'yi aşmadığından 33.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Konut ve iş yeri kira gelirinin birlikte elde edilip beyan edilmesi halinde, istisna sadece konut kira gelirine uygulanır.



Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	480.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	288.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı (480.000 + 288.000)	768.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	33.000 TL
Kalan [(288.000 – 33.000) + 480.000]	735.000 TL
Giderler (Götürü) (735.000 X %15)	110.250 TL
Safi İrat (735.000 – 110.250)	624.750 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	624.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	150.662,50 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	96.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (150.662,50 – 96.000)	54.662,50 TL
Damga Vergisi	672,40 TL

**Örnek 4:** 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, eği 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 ağağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Menkul Sermaye İradı (Devlet Tahvili Faizi)	1.750.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	1.080.000 TL
Giderler (Götürü) (1.080.000 X %15)	162.000 TL
Safi İrat (Kira) (1.080.000 – 162.000)	918.000 TL
Toplam (1.750.000 + 918.000)	2.668.000 TL
Eğitim ve Sağlık Harcamaları (Beyan Edilen Gelirin %10'u)	266.800 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah) (2.668.000 – 266.800)	2.401.200 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	772.420 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	216.000 TL
Ödenmesi Gereken Gelir Vergisi (772.420 – 216.000)	556.420 TL
Ödenmesi Gereken Damga Vergisi	672,40 TL

**Örnek 5:** Mükellef (E) ve eği Mükellef (F), 2024 yılında 1/2 hisse oranında sahip oldukları dairelerini konut olarak kiraya vermeleri sonucu toplam 156.000 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Mükellef (E) ayrıca 2024 yılında iş yeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulünden aylık brüt 15.000 TL'den (aylık net kira tutarı 12.000 TL) toplamda yıllık brüt 180.000 TL kira geliri elde etmiştir. İş yeri için ödenen kira bedeli üzerinden 2024 yılı içinde %20 oranından 36.000 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Mükellef (F) aynı zamanda mali müşavirlik faaliyetinden dolayı 2024 yılında 1.800.000 TL serbest meslek kazancı elde etmiştir. Yıl içinde serbest meslek kazancından 360.000 TL tevkifat yapılmıştır.

Her iki mükellef de götürü gider yöntemini seçmiştir.

Örnekte kiraya verilen konut 1/2 hisseli olduğundan elde edilen 156.000 TL kira gelirinin (156.000/2) 78.000 TL'sini Mükellef (E), 78.000 TL'sini de Mükellef (F) ayrı ayrı beyan edecektir.

Mükelleflerin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

### **Mükellef (E)'nin Beyanı:**

Mükellef (E)'nin gelir vergisi tevkifatına tabi tutulan iş yeri kira geliri 180.000 TL ile hissesine düşen konut kira gelirinin, gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı (78.000 – 33.000) 45.000 TL birlikte dikkate alındığında (180.000 + 45.000) 225.000 TL, 2024 yılı için beyanname verme sınırı olan 230.000 TL'yi aşmadığından, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecek olup, sadece hissesine düşen 78.000 TL konut kira geliri beyan edilecektir.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	78.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	78.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	33.000 TL
Kalan (78.000 – 33.000)	45.000 TL
Giderler (Götürü) (45.000 X %15)	6.750 TL
Safi İrat (45.000 – 6.750)	38.250 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	38.250 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	5.737,5 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	5.737,5 TL
Damga Vergisi	672,40 TL

### **Mükellef (F)'nin Beyanı:**

Mükellef (F)'nin, konut olarak kiraya verilen daireden hissesine düşen kira geliri 78.000 TL'dir. Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olan mükellefler, 33.000 TL'lik konut kira geliri istisnasından yararlanamazlar.

Mükellef (F), gerçek usulde gelir vergisine tabi serbest meslek erbabı olduğundan, konut kira geliri istisnasından yararlanamayacaktır. Yıllık gelir vergisi beyannamesinde serbest meslek kazancıyla birlikte kira gelirini de beyan etmek zorundadır.

Serbest Meslek Kazancı	1.800.000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	78.000 TL
Giderler (Götürü) (78.000 X %15)	11.700 TL
Safi İrat (Kira) (78.000 – 11.700)	66.300 TL
Toplam (1.800.000 + 66.300)	1.866.300 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah)	1.866.300 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	585.205 TL
Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	360.000 TL
Ödenecek Gelir Vergisi (585.205 – 360.000)	225.205 TL
Damga vergisi	672,40 TL

**Örnek 6:** Mükellef (G), sahibi olduğu iki daireyi konut olarak kiraya vermesi sonucunda 2024 yılında toplam 720.000 TL kira geliri elde etmiştir. Mükellef, 4/4/2024 tarihinde Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye 120.000 TL ve 26/8/2024 tarihinde kamuya ait bir yetiştirme yurduna 160.000 TL nakit olarak bağışta bulunmuştur.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin elde ettiği gelir toplamı (ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı) 2024 yılı için 870.000 TL'yi aşmadığından 33.000 TL'lik istisnadan yararlanacaktır.

Sağlık Bakanlığına bağlı bir hastaneye nakit olarak yapılan 120.000 TL bağış ile kamuya ait yetiştirme yurduna nakit olarak yapılan 160.000 TL bağışın tamamı indirim konusu yapılabilecektir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	720.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	720.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	33.000 TL
Kalan (720.000 – 33.000)	687.000 TL
Giderler (Götürü) (687.000 X %15)	103.050 TL
Safi İrat (687.000 – 103.050)	583.950 TL
Bağış ve Yardımlar (120.000 + 160.000)	280.000 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı (583.950 – 280.000)	303.950 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	60.466,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	60.466,50 TL
Damga Vergisi	672,40 TL

**Örnek 7:** Mükellef (H), sahibi bulunduğu iş yerini 2024 yılında kazancı basit usulde tespit edilmekte olan bir mükellefe kiraya vermiş ve 30.000 TL iş yeri kira geliri elde etmiştir.

Kazançları basit usulde tespit edilmekte olan mükelleflerden elde edilen ve vergi kesintisi ile istisna uygulamasına konu olmayan iş yeri kira gelirlerinde, beyanname verme sınırı 13.000 TL'dir. Mükellefin 30.000 TL tutarındaki iş yeri kira gelirinin, 2024 yılı için beyanname verme sınırı olan 13.000 TL'yi aşması nedeniyle tamamı beyan edilecektir.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (İş yeri)	30.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	30.000 TL
Giderler (Götürü) (30.000 X %15)	4.500 TL
Safi İrat (30.000 – 4.500)	25.500 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	25.500 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	3.825 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	3.825 TL
Damga Vergisi	672,40 TL

**Örnek 8:** Mükellef (I), üç dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu yıllık 168.000 TL, 120.000 TL ve 240.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir.

Mükellefin, 2024 yılında kiraya verdiği üç konuttan elde ettiği toplam kira geliri (168.000 + 120.000 + 240.000) 528.000 TL'dir.

Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	528.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	528.000 TL
Vergiden İstisna Edilen Tutar	33.000 TL
Kalan (528.000 – 33.000)	495.000 TL
Giderler (Götürü) (495.000 X %15)	74.250 TL
Safi İrat (495.000 – 74.250)	420.750 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	420.750 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	92.002,50 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	92.002,50 TL
Damga Vergisi	672,40 TL

**Örnek 9:** Mükellef (İ), 2024 yılında iki işverenden tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, konut olarak kiraya verdiği dairesinden kira geliri ve mevduat faizi elde etmiştir.

Mükellefin gelirleri aşağıdaki gibidir.

Birinci İşverenden Alınan Ücret	500.000 TL
İkinci İşverenden Alınan Ücret	220.000 TL
Mevduat Faizi	325.000 TL
Konut Kira Geliri	336.000 TL
<b>Toplam Gelir</b>	<b>1.381.000 TL</b>

Tevkif yoluyla vergilendirilmiş birinci işveren hariç ikinci işverenden alınan ücret tutarı olan 220.000 TL, 2024 yılı için beyan sınırı olan 230.000 TL'yi aşmadığından ücret gelirleri beyan edilmeyecektir.

Tevkif yoluyla vergilendirilen 325.000 TL mevduat faizi geliri, Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

2024 yılı için 33.000 TL'lik istisna sınırını aşan konut kira geliri mutlaka beyan edilecektir.

Mükellefin elde ettiği gelirlerin gayrisafi tutarlarının toplamı (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) 2024 yılı için belirlenen 870.000 TL'yi aştığından 33.000 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Götürü gider yöntemini seçen mükellefin kira gelirine ilişkin ödenecek gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

Gayrimenkul Sermaye İradı (Konut)	336.000 TL
Gayrisafi İratlar Toplamı	336.000 TL
Giderler (Götürü) (336.000 X %15)	50.400 TL
Safi İrat (336.000 – 50.400)	285.600 TL
Vergiye Tabi Gelir Matrahı	285.600 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi	55.512 TL
Ödenecek Gelir Vergisi	55.512 TL
Damga Vergisi	672,40 TL



# GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

2024 Takvim Yılına Ait Gelir Vergisi Beyannamenizi  
1 Mart – 2 Nisan 2025 (31 Mart – 1 Nisan 2025 tarihlerinin  
resmi tatile rastlaması nedeniyle) Tarihleri Arasında Hazır  
Beyan Sisteminden Vermeyi Unutmayınız.

**Sorularınız İçin;**



**Beyannameleriniz İçin;**



[hazirbeyan.gib.gov.tr](http://hazirbeyan.gib.gov.tr)

Ücret, Kira, Menkul Sermaye İradı ile  
Diğer Kazanç ve İratlarınıza İlişkin Beyannamenizi

**BİZ HAZIRLADIK, SİZ ONAYLAYIN**

**KİRA  
GELİRLERİ**

**MENKUL  
SERMAYE  
İRATLARI**

**ÜCRETLER**

**DİĞER  
KAZANÇ VE  
İRATLAR**

