

02

Kira Geliri

2026 yılı kira gelirlerinin beyanı (Mart 2027): mesken istisnası, kim beyanname verir, gerçek-götürü gider, işyeri stopajı, emsal kira bedeli, tarife, ödeme ve yedi hesap örneği, 2026 hadleriyle, kanun metninden okunarak.

GVK 21, 70-74, 86, 94, 103

332 Seri No.lu GVK GT

7566 s.K.

İstisna 58.000 ₺

Beyan sınırı 400.000 ₺

1-31 Mart 2027

Vergino Uygulama Rehberi serisi, 2

Eylül 2026 sürümü, hazırlanış tarihindeki mevzuata göre

Dayanak doğrulama: vergino.ai/mevzuat; vergino.ai/hadler

Bir bakışta

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelir **gayrimenkul sermaye iradıdır**. Konutunu ya da işyerini kiraya veren gerçek kişi, yıl içinde **taahsil ettiği** kirayı izleyen yılın Mart ayında yıllık beyannameyle bildirir; işyeri kirasında kiracı yıl içinde **%20 stopaj** kesmişse bu vergi beyannamede mahsup edilir. Bu rehber **2026 yılında elde edilen** ve **Mart 2027'de beyan edilecek** kira gelirlerini anlatır; 2025 gelirleri için hadler karşılaştırma tablosunda.

58.000 ₺

2026 mesken kira istisnası (2025: 47.000).
Altında kalan konut kirası için beyanname yok

400.000 ₺

Stopajlı işyeri kirasında beyan sınırı (tarifenin 2. dilimi). Stopajsız-istisnasız gelirden 22.000 ₺

%15

Götürü gider: belge aranmaz, iki yıl bağlar; hak kiralayanlar seçemez

Mart 2027

Beyan 1-31 Mart; ödeme Mart ve Temmuz sonunda iki eşit taksit

2021 rehberinden bu yana değişenler

- Konut kredisi faizi artık gider değil.** 7566 sayılı Kanun (RG 19.12.2025) GVK 74/4'ü değiştirdi: borç faizi yalnız **konut dışı** kiralamalarda indirilir; 2025 gelirlerinden itibaren geçerli. İktisap bedelinin %5'i indirimi (bir konut, beş yıl) duruyor.
- Hadler:** istisna 58.000, beyan sınırı 400.000 / 22.000, istisnayı düşüren toplam gelir 1.500.000 TL; tarife ilk dilim 190.000 TL (332 Seri No.lu GVK GT).
- Hazır Beyan Sistemi** Dijital Vergi Dairesi'nin içinde (dijital.gib.gov.tr); İnteraktif Vergi Dairesi adı gitti.
- Banka zorunluluğu cezasının tabanı** 2026'da 8.700 / 17.000 / 35.000 TL (VUK mük. 355).

İçindekiler

01 Kira geliri: kim, hangi mal ve haklar

02 Gelirin elde edilmesi ve banka zorunluluğu

03 Emsal kira bedeli

04 Mesken istisnası: 58.000 TL ve şartları

05 Giderler: gerçek mi, götürü mü

06 Zarar doğması

07 İşyeri kirasında %20 stopaj

08 Kim beyanname verir: 2026 eşikleri

09 Beyannamede indirimler

10 Beyan, tarife, ödeme, mahsup

11 Yedi hesap örneği

12 Müşavirin kontrol listesi

13 2025-2026 hadleri ve dayanaklar

BÖLÜM 01

Kira geliri: kim, hangi mal ve haklar

Mal ve hakların **sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri** ile kiraladığı malı yeniden kiraya veren **kiracılar** gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükelleftir. Mal ve haklar ticari ya da zirai bir işletmeye dahilse gelir o kazancın kurallarıyla hesaplanır; tüccara ait olsa da işletmeye dahil olmayan gayrimenkul bu bölüme tabidir. GVK 70

GVK 70'teki kalem	Kapsam
Arazi, bina	Döşeli kiralamada döşeme bedeli dahil; maden ve memba suları, taş ocakları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzleri
Voli mahalleri, dalyanlar	-
Ayrı kiraya verilen tesisat, demirbaş, döşeme	Gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatı
Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar	Üst hakkı, intifa gibi
Arama, işletme, imtiyaz hakları; ihtira berati; marka, ticaret unvanı, know-how, film ve bant hakları	İhtira beratını mucidi veya kanuni mirasçısı kiralarsa serbest meslek kazancı
Telif hakları	Müellif ya da kanuni mirasçısı kiralarsa serbest meslek kazancı
Gemi ve gemi payları; yükleme-boşaltma araçları	Motorlu olup olmadığına bakılmaz
Motorlu araçlar, makine ve tesisat ile eklentileri	Aracını, iş makinesini kiraya veren gerçek kişi

Aile bireyleri, hisse ve miras

Eş ve çocuklar kendi mal ve haklarından elde ettikleri kira için **ayrı ayrı** beyanname verir; küçük ve kısıtlılar adına veli, vasi ya da kayyum imzalar. Hisseli mülkte her ortak yalnız **kendi hissesine düşen** kirayı beyan eder; istisna her ortağa ayrı uygulanır. Paylaşılmamış mirasta da her mirasçı istisnadan ayrı yararlanır.

BÖLÜM 02

Gelirin elde edilmesi ve banka zorunluluğu

Tahsil esası

Gayrisafi hasılat, bir takvim yılında **o yıla veya geçmiş yıllara ait** olarak nakden ya da aynen **tahsil edilen** kiradır. Üç kural: GVK 72

- Geçmiş yıl kiralari** hangi yıl tahsil edildiyse o yılın geliridir: 2024 ve 2025 kiralari 2026'da toplu alındıysa tamamı 2026 geliri.
- Gelecek yıllara ait peşin kira** ilgili yılın geliri sayılır: 2026-2028 kirası 2026'da peşin alındıysa her yılın payı o yılda beyan edilir (ölüm ve memleketi terkte mükellefiyetin kalktığı dönemin geliri).
- Aynen tahsil** VUK emsal bedeliyle paraya çevrilir; kiracının yaptığı ve gayrimenkulün değerini kalıcı artıran ilaveler sözleşme sonunda bedelsiz devredilirse o tarihte aynen tahsil sayılır.

Tahsil hükmünde sayılanlar: ıttıla şartıyla kiranın kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere ya da postaya yatırılması; kira alacağının temlikli ya da kiracıya olan borçla takası. Dövizle ödemede tahsil günü TCMB döviz alış kuru esas alınır.

Banka veya PTT üzerinden tahsil zorunluluğu

Kiralama	Zorunluluk (268 ve 298 Seri No.lu GVK GT)
Konut	Her bir konut için aylık 500 TL ve üzeri kira; haftalık, günlük ve benzeri kısa süreli kiralamalarda tutara bakılmaksızın
İşyeri	Tutar sınırı yok: kiraya veren ve kiracı için
Kabul edilen belge	Banka/PTT dekontu, hesap bildirim cetveli; havale, EFT, çek, kredi kartı, internet şubesi

Uymayana ceza: işlem tutarının %5'i, 2026 tabanı

VUK mük. 355 uyarınca her bir işlem için işleme konu tutarın **%5'i**; o yıl için belirlenen özel usulsüzlük cezasından az olamaz, 2026'da birinci sınıf tüccar ve serbest meslek erbabı **35.000**, ikinci sınıf tüccar ve basit usul **17.000**, diğerleri (kira geliri sahibi gerçek kişi) **8.700 TL**. Ceza hem kiraya verene hem kiracıya ayrı ayrı kesilir. Elden alınan 12 aylık konut kirası, 12 ayrı işlem demektir.

Defter tutmaya mecbur gerçek kişiler kira gelir ve giderlerini öteki kazançlarıyla karıştırmadan defterikebir, işletme ya da serbest meslek kazanç defterinin ayrı bir sayfasına, ayrı bir deftere ya da cetvele kaydeder.

BÖLÜM 03

Emsal kira bedeli

Kira bedeli emsal kira bedelinden düşük olamaz; bedelsiz olarak başkasının kullanımına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli kirası sayılır. GVK 73

Mal / hak	Emsal kira bedeli
Bina ve arazi	Yetkili merci ya da mahkemece takdir edilmiş kira; yoksa emlak vergisi değerinin %5'i
Diğer mal ve haklar	Maliyet bedelinin, bilinmiyorsa VUK servet değerlemesi hükümlerine göre belirlenen değer %10'u

Örnek: 2026 emlak vergisi değeri 4.000.000 TL olan daire bedelsiz olarak bir arkadaşına bırakıldı:

Emsal kira bedeli $4.000.000 \times \%5 = 200.000 \text{ TL} \Rightarrow$ beyan edilecek hasılat

Emsal kira bedeli uygulanmayan dört hal

- Boş gayrimenkulün **korunması** amacıyla bedelsiz olarak başkasının ikametine bırakılması
- Binanın mal sahibinin **usul, furu ya da kardeşinin** ikametine tahsisi, her birine birden fazla konut tahsis edilmişse yalnız biri için; kardeş evliyse eşlerden yalnız biri için
- Mal sahibiyle birlikte akrabaların da **aynı evde** oturması
- Genel bütçeli daireler, özel bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler ve diğer kamu kurumlarınca yapılan kiralamar

Mesken istisnası: 58.000 TL ve şartları

Binaların **mesken** olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatın 2026 için **58.000 TL**'si gelir vergisinden müstesnadır (2025: 47.000). Yıllık konut kirası bu tutarın altındaysa beyanname verilmez; üstündeyse beyannamede hasılatтан istisna düşülür. İşyeri kirasına istisna uygulanmaz; konut ve işyeri birlikte beyan ediliyorsa istisna yalnız konut kirasından düşülür. GVK 21, 332 GVK 6T

Kural	Açıklama
Birden fazla konut	İstisna, konut kira gelirleri toplamına bir defa uygulanır
Hisseli konut, paylaşılmamış miras	Her ortak / mirasçı kendi payı için istisnadan ayrı ayrı yararlanır
Beyan etmeyen ya da eksik beyan eden	İstisnadan yararlanamaz. İdare tespit yapmadan önce kendiliğinden verilen geç beyannamede istisna korunur

İstisnadan yararlanamayan iki grup

- Ticari, zirai ya da mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar.
- İstisna haddinin üstünde konut kirası elde edip, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ücret + menkul sermaye iradı + gayrimenkul sermaye iradı + diğer kazanç ve iratlarının **gayrisafi toplamı** tarifenin üçüncü diliminde ücretler için yazılı tutarı (2026'da **1.500.000 TL**, 2025: 1.200.000) aşanlar. Tek işverenden alınan tevkifatlı ücret beyan edilmese de bu toplama **girer**.

Giderler: gerçek mi, götürü mü

Safi irat iki yöntemden biriyle bulunur. Seçim **tüm gayrimenkuller için** yapılır; bir kısmına gerçek, kalanına götürü seçilemez. Götürüyü seçen **iki yıl** geçmeden gerçek gidere dönemmez. Hakları kiraya verenler götürü yöntemi kullanamaz. GVK 74

Götürü gider: hasılatın %15'i

Belge aranmaz. İstisnadan yararlananlarda %15, **istisna düşüldükten sonraki** tutar üzerinden hesaplanır: 240.000 TL konut kirasında $(240.000 - 58.000) \times \%15 = 27.300$ TL.

Gerçek gider: GVK 74'teki 11 kalem

#	Gider	Not
1	Kiraya verenin ödediği aydınlatma, ısıtma, su, asansör	
2	Gayrimenkulün önemiyle orantılı idare giderleri	
3	Sigorta giderleri	
4	Konut dışı kiralamalarda borç faizleri; konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl iktisap bedelinin %5'i	7566 s.K. (2025'ten itibaren): konut kredisi faizi indirilemez. %5 yalnız o konutun hasılatından; artan kısım gider fazlalığı sayılmaz; işyeri için yok

5	Vergi, resim, harç, şerefiye; belediyeye ödenen harcamalara katılma payı	Emlak vergisi burada
6	Amortisman; ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu harcamaları	2026'da 12.000 TL'yi (VUK 313) aşan yalıtım harcaması maliyete alınıp amortismanla
7	Onarım giderleri	Değer artırıcı tevsi, tadil ve ilaveler onarım değil
8	Bakım ve idame giderleri	
9	Kiralayıp kiraya verenlerin ödediği kira ve diğer gerçek giderler	
10	Konutunu kiraya verenin kirada oturduğu konutun kirası	1-9 ve 11 düşüldükten sonra kalan üzerinden; indirilemeyen kısım gider fazlalığı sayılmaz; yurt dışında ödenen kira indirilmez
11	Sözleşme, kanun ya da ilama dayanan zarar, ziyan, tazminat	

İstisna varsa giderin tamamı düşülmez: oranlama

Gerçek gider yönteminde istisnaya isabet eden gider indirilemez: $\text{İndirilebilir gider} = \text{Toplam gider} \times (\text{Hasılat} - \text{İstisna}) / \text{Hasılat}$. Belgeler ilgili yılı izleyen yıldan başlayarak **beş yıl** saklanır.

BÖLÜM 06

Zarar doğması

Gider fazlalığından doğan zarar, öteki gelir kaynaklarının kazançlarına mahsup edilir; kapanmayan kısım **beş yıl geçmemek üzere** sonraki yılların gelirinden indirilir. Sermayenin kendisindeki eksilme (değer kaybı) zarar sayılmaz. GVK 88

Zarar sayılmayan iki gider fazlalığı

- Kirada oturan konutun kira bedelinin (74/10) indirilemeyen kısmı
- İktisap bedelinin %5'i indiriminin (74/4) indirilemeyen kısmı

BÖLÜM 07

İşyeri kirasında %20 stopaj

GVK 94'te sayılanlar: kamu idareleri, şirketler, dernek ve vakıflar, kooperatifler, gerçek usulde ticari ve serbest meslek erbabı, bilanço/işletme esasındaki çiftçiler, 70'inci maddedeki mal ve hakları kiralarken yaptıkları ödemenin **brüt tutarı üzerinden %20** gelir vergisi keser (2009/14592 sayılı BKK). Peşin ödenen kiranın da kesilir. GVK 94/5-a

Durum	Stopaj
Kiracı basit usulde mükellef	Kesinti yükümlülüğü yok: gelir, stopajsız işyeri kirası olarak 22.000 TL sınırına tabi (Bölüm 08)

Kiracı gerçek kişi, konut olarak kullanıyor	Stopaj yok
Gayrimenkul hem konut hem işyeri	Tamamı ya da bir kısmı işyeri olarak kullanıldığı sürece kira bedelinin tamamı kesintiye tabi
Kiraya veren kurumlar vergisi mükellefi	Gerçek kişi değil; bu rehberin dışında

Brüt 600.000 TL yıllık işyeri kirası:

Stopaj 600.000 x %20 = 120.000 TL (kiracı muhtasarla öder)
Net 480.000 TL (mülk sahibinin eline geçen)
Beyanname brüt 600.000 üzerinden; 120.000 hesaplanan vergiden mahsup edilir

Sözleşme "net kira" diyorsa brüt = net / 0,80; vergino.ai/hesaplama/kira-stopaji-hesaplama.

BÖLÜM 08

Kim beyanname verir: 2026 eşikleri

Beyana tabi geliri yalnız kira olan gerçek kişi için üç ayrı eşik var. GVK 86

Gelir	2026 eşiği	Kural
Konut kirası	58.000 ₺	Aşan beyan eder; aşmayan vermez
Stopajlı işyeri kirası (tek başına ya da konutla birlikte)	400.000 ₺	Brüt işyeri kirası + konut kirasının istisnayı aşan kısmı toplamı sınırı aşarsa işyeri kirası da beyan edilir; aşmazsa yalnız konut
Stopajsız ve istisnasız kira (basit usuldeki kiracı, yurt dışındaki kiracı, hak kirası...)	22.000 ₺	Bu bir istisna değil beyan sınırı : aşılsa tamamı beyan edilir

- Konut kirası 58.000 TL'yi aşıyor mu?**
Hayır: konut için beyan yok. Evet: beyan; istisnayı düş (yararlanma şartlarına bak, Bölüm 04).
- Stopajlı işyeri kirası var mı?**
Brüt işyeri kirası + (konut kirası - 58.000) toplamı 400.000 TL'yi aşıyorsa işyeri kirası da beyannameye girer; aşmıyorsa girmez, stopaj nihai vergidir.
- Stopajsız-istisnasız kira var mı?**
22.000 TL'yi aşıyorsa tamamı beyan edilir. Bu tutar 2. adımdaki 400.000 toplamına da eklenir.
- Başka gelir var mı?**
Ticari, zirai, mesleki kazanç varsa beyanname zaten verilir ve kira ona eklenir; istisna kaybedilir. Ücret + kira + MSİ toplamı 1.500.000 TL'yi aşıyorsa istisna yok.

Beyannamede indirimler

Beyan edilen gelir varsa GVK 89'daki indirimler kira gelirinden de düşülür. "Beyan edilen gelir", indirimler ve geçmiş yıl zararları düşülmeden önceki tutardır. GVK 89

İndirim	Sınır ve şart
Hayat / şahıs sigorta primleri	Beyan edilen gelirin %15'i ve yıllık asgari ücret; hayat sigortasında primin %50'si, ölüm-kaza-sağlık-doğum-tahsil sigortalarında tamamı; Türkiye'de kurulu şirket, gelirin elde edildiği yılda ödenmiş
Eğitim ve sağlık harcamaları	Beyan edilen gelirin %10'u ; Türkiye'de, mükellef/eş/küçük çocuk için, gelir-kurumlar vergisi mükellefinden belgeli
Bağış ve yardım	Kamu idareleri, kamuya yararlı dernek ve vergi muafiyetli vakıflara makbuzlu: gelirin %5'i (kalkınmada öncelikli yörede %10)
Tamamı indirilenler	Okul, sağlık tesisi, yurt, ibadethane, gençlik merkezi yapımı ve bunlara bağış; gıda-temizlik-giyim-yakacak bankası bağışları; kültür-sanat; Cumhurbaşkanınca başlatılan kampanyalar; Kızılay ve Yeşilay'a nakdi bağış
Sponsorluk	Amatör sporda %100, profesyonelde %50
Bireysel katılım yatırımcısı	İştirak hisselerinin %75'i (bazı hallerde %100), yıllık sınır dahilinde

Beyan, tarife, ödeme, mahsup

Ne zaman, nereye

2026 gelirleri için beyanname **1-31 Mart 2027** (kanuni süre 25 Mart, VUK-115 sirküleriyle ay sonuna kadar). Yer: ikametgahın bağlı olduğu vergi dairesi. Yıl içinde memleketi terk edenler terkten 15 gün önce, ölümde mirasçılar 4 ay içinde verir. GVK 92

Hazır Beyan Sistemi

dijital.gib.gov.tr > Hazır Beyan. Kira, ücret, MSİ ve diğer kazançlar için idarenin hazırladığı beyanname kontrol edilip onaylanır; kira sözleşmesi ve banka verileri önceden dolu gelir. Vergi dairesine gitmeden, e-Devlet şifresiyle. Beyana tabi geliri yalnız kira olanlar isterse doğrudan kendileri de gönderebilir (meslek mensubu zorunlu değil).

2026 gelirleri için tarife (GVK 103, 332 GVK GT)

Gelir dilimi	Oran	Dilim üst sınırında birikmiş vergi
190.000 TL'ye kadar	%15	28.500
400.000 TL'nin 190.000 TL'si için 28.500 TL, fazlası	%20	70.500
1.000.000 TL'nin 400.000 TL'si için 70.500 TL, fazlası	%27	232.500
5.300.000 TL'nin 1.000.000 TL'si için 232.500 TL, fazlası	%35	1.737.500

5.300.000 TL'den fazlasının 5.300.000 TL'si için 1.737.500 TL, fazlası	%40	-
--	-----	---

Ücret dilimleri farklıdır (3. dilim üst sınırı ücrette 1.500.000 TL); kira gelirinde yukarıdaki genel dilimler uygulanır. Beyannameye ücret de varsa hesap 75 Seri No.lu GVK Sirküleri'ne göre yapılır.

Ödeme

Tahakkuk eden vergi **Mart ve Temmuz** sonunda iki eşit taksitte; anlaşmalı bankalar, Dijital Vergi Dairesi (kart dahil) ya da vergi dairesi. Memleketi terk ve ölümden beyanname süresi içinde. GVK 117

Mahsup ve iade

Yıl içinde kesilen %20 stopaj, beyannameye hesaplanan vergiden mahsup edilir; fazlası vergi dairesince bildirilir ve **bir yıl** içinde başvuruya nakden ya da mahsuben iade edilir (252 Seri No.lu GVK GT usulü). GVK 121

BÖLÜM 11

Yedi hesap örneği (2026 gelirleri)

Örnek 1: Yalnız konut kirası, götürü gider

(A), dairesini aylık 20.000 TL'den kiraya vermiş, 2026'da 240.000 TL tahsil etmiştir. Başka geliri yok; götürü gider seçmiştir.

Hasılat	240.000,00
İstisna (GVK 21)	- 58.000,00
Kalan	182.000,00
Götürü gider $182.000 \times \%15$	- 27.300,00
Matrah	154.700,00
Hesaplanan vergi $154.700 \times \%15$	23.205,00
Ödenecek: Mart 2027 11.602,50; Temmuz 2027 11.602,50	

Örnek 2: Konut kirası, gerçek gider, 2026'da kredili alınan konut

(B), 2026'da konut kredisiyle 6.000.000 TL'ye aldığı daireyi aylık 40.000 TL'den kiraya vermiş, 480.000 TL tahsil etmiştir. Sigorta ve asansör 18.000 TL, yıl içinde ödenen kredi faizi 300.000 TL. Gerçek gider seçmiştir.

Giderler	
Sigorta + asansör	18.000
Kredi faizi (7566 s.K.; KONUTTA İNDİRİLMEZ)	0
İktisap bedelinin %5'i $6.000.000 \times \%5$	300.000 (5 yıl, yalnız bu konut)
Toplam gider	318.000
Vergiye tabi hasılat $480.000 - 58.000$	= 422.000
İndirilebilir gider $318.000 \times 422.000 / 480.000$	= 279.575,00
Matrah $422.000 - 279.575$	= 142.425,00
Hesaplanan vergi $142.425 \times \%15$	= 21.363,75

2020 rehberindeki aynı örnekte faiz gider yazılabiliyordu; 2025 gelirlerinden itibaren yazılamaz. Götürü seçilseydi matrah 358.700 ve vergi 62.240 TL olurdu, %5 indirimi olan konutta ilk beş yıl gerçek gider belirgin avantajlı.

Örnek 3: Konut + stopajlı işyeri kirası

(C), konuttan 300.000 TL, işyerinden brüt 600.000 TL kira elde etmiş; işyeri için yıl içinde 120.000 TL stopaj kesilmiştir. Başka geliri yok; götürü gider.

İstisna kontrolü	gayrisafi toplam	900.000 < 1.500.000	⇒ istisna VAR
Beyan sınırı	(300.000 - 58.000) + 600.000	= 842.000	> 400.000 ⇒ işyeri de beyan edilir
Konut	300.000 - 58.000	= 242.000	; götürü %15 ⇒ safi 205.700
İşyeri	600.000		; götürü %15 ⇒ safi 510.000
Matrah			715.700
Vergi	190.000 x %15	= 28.500	
	210.000 x %20	= 42.000	(400.000'e kadar ⇒ 70.500)
	315.700 x %27	= 85.239	
Hesaplanan			155.739,00
Mahsup	yıl içinde kesilen stopaj		- 120.000,00
Ödenecek			35.739,00 (2 x 17.869,50)

Örnek 4: İşyeri kirası basit usuldeki kiracıdan (stopajsız)

(D), dükkanını basit usulde vergilendirilen bir esnafa kiralamış, 60.000 TL almıştır.

Stopaj yok, istisna yok ⇒ 22.000 TL beyan sınırı aşıldı ⇒ TAMAMI beyan edilir
Hasılat 60.000 ; götürü gider 9.000 ; matrah 51.000 ; vergi 51.000 x %15 = 7.650,00

Örnek 5: Ücretli, konut kirası, istisna kaybı

(E), tek işverenden tevkifatlı 1.400.000 TL ücret ve konuttan 200.000 TL kira elde etmiştir.

Gayrisafi toplam 1.400.000 + 200.000 = 1.600.000 > 1.500.000 ⇒ istisna YOK
Ücret tek işveren, tevkifatlı, 5.300.000 altında ⇒ beyana girmez
Konut 200.000 ; götürü %15 ⇒ 30.000 ; matrah 170.000 ; vergi 170.000 x %15 = 25.500,00

Ücret 1.250.000 olsaydı toplam 1.450.000 kalır, 58.000 istisna uygulanır, vergi (200.000 - 58.000) x 0,85 x %15 = 18.105 TL olurdu: 150.000 TL'lik ücret farkı kira vergisini 7.395 TL artırıyor.

Örnek 6: Beyan gerekmeyen hal

(F), konuttan 50.000 TL, işyerinden tamamı stopajlı brüt 380.000 TL kira ve 400.000 TL mevduat faizi elde etmiştir.

Mevduat faizi	geçici 67 stopajlı nihai	⇒ beyan yok
Konut	50.000 < 58.000	⇒ beyan yok
İşyeri	0 + 380.000 = 380.000 < 400.000	⇒ beyan yok (stopaj nihai)

2026 için beyanname verilmez.

Örnek 7: Hisseli konut ve eşlerden birinin mesleki kazancı

(G) ve eşi (H), 1/2 hisseli daireden 2026'da 300.000 TL konut kirası almıştır. (H) ayrıca mali müşavir olarak 2.000.000 TL serbest meslek kazancı beyan etmektedir.

- (G) hisse 150.000 ; istisna 58.000 ; kalan 92.000 ; götürü %15 $\Rightarrow$ matrah 78.200
vergi 78.200 x %15 = 11.730,00 (başka geliri yok)
- (H) hisse 150.000 ; mesleki kazanç beyan ettiği için İSTİSNA YOK
götürü %15 $\Rightarrow$ 127.500 ; serbest meslek kazancıyla aynı beyannamede toplanır,
tarife toplam gelire uygulanır (üst dilimden vergilenir)

BÖLÜM 12

Müşavirin kontrol listesi

Yıl içinde

- ☐ Konut kirası aylık 500 TL ve üzeriyse, işyeri kirası her halde banka/PTT'den, dekontlar dosyada.
- ☐ İşyeri kiracısı 94'te sayılanlardan mı? Stopaj kesiliyor mu, muhtasarda görünüyor mu?
- ☐ Bedelsiz kullandırılan gayrimenkul var mı: usul/füru/kardeş istisnasına giriyor mu, yoksa emsal kira mı?
- ☐ Gerçek gider düşünülüyorsa belgeler toplanıyor mu (5 yıl saklama)? Konut kredisi faizi artık yok.
- ☐ Yeni alınan konut için %5 iktisap indirimi: alış yılı ve bedeli not edildi mi (5 yıl)?

Beyan hazırlığı (Şubat 2027)

- ☐ Tahsil edilen kira listesi: hangi yıla ait, ne zaman tahsil edildi (peşin / geçmiş yıl)?
- ☐ Konut > 58.000 mi? İstisna şartları: mesleki/ticari kazanç yok, gayrisafi toplam $\leq$ 1.500.000.
- ☐ Stopajlı işyeri kirası + (konut - 58.000) > 400.000 mi? Stopajsız kira > 22.000 mi?

Beyanname

- ☐ Gider yöntemi: götürü mü gerçek mi? İki yıl kuralı ve hak kirasında gerçek zorunluluğu.
- ☐ Gerçek giderde istisna oranlaması yapıldı mı?
- ☐ GVK 89 indirimleri: sigorta (%15), eğitim-sağlık (%10), bağış, belgeleri hazır mı?
- ☐ Geçmiş yıl zararı (5 yıl) düşüldü mü; 74/4 ve 74/10 fazlalıkları zarar sayılmadı mı?
- ☐ Stopaj mahsubu: kiracının muhtasar bilgisiyle tutarlı mı? İade çıkıyorsa 252 GT belgeleri.
- ☐ Hazır Beyan'daki hazır verileri (kira, banka) mükellefin listesiyle karşılaştırın, sistemdeki eksik ya da fazla tutar sizin sorumluluğunuz.

Sonra

- ☐ 1. taksit 31 Mart 2027, 2. taksit 31 Temmuz 2027, takvime yazın.
- ☐ Hisseli mülkte her ortağın kendi beyannamesi verildi mi?
- ☐ Beyanname vermeyen konut kirası sahibi: idare tespitinden önce kendiliğinden verilirse istisna korunur, geç kalanı uyarın.

BÖLÜM 13

2025-2026 hadleri ve dayanaklar

Had	2025 gelirleri (beyan Mart 2026)	2026 gelirleri (beyan Mart 2027)	Dayanak
Mesken kira istisnası	47.000	58.000	GVK 21, 329/332 GT

Stopajlı kira beyan sınırı (2. dilim)	330.000	400.000	GVK 86/1-c
Stopajsız-istisnasız kira beyan sınırı	18.000	22.000	GVK 86/1-d
İstisnayı düşüren gayrisafi gelir toplamı (3. dilim ücret)	1.200.000	1.500.000	GVK 21, 103
Tarife 1. dilim (%15)	158.000	190.000	GVK 103
Isı yalıtımı doğrudan gider sınırı (VUK 313)	-	12.000	GVK 74/6
Banka zorunluluğu ceza tabanı (diğer / 2. sınıf / 1. sınıf)	-	8.700 / 17.000 / 35.000	VUK mük. 355
Götürü gider oranı	%15	%15	GVK 74
İşyeri kirası stopajı	%20	%20	GVK 94/5-a

2026 tutarları 588 Sıra No.lu VUK GT ve 332 Seri No.lu GVK GT'den (yeniden değerlendirme oranı %25,49); 2025 sütununda yalnız GVK madde metinlerinden doğrulanan tutarlar gösterildi.

Kaynak	İçerik
GVK 70, 72, 73, 74	Tanım, gayrisafi hasılat ve tahsil esası, emsal kira bedeli, giderler (74/4 7566 s.K. ile değişik, 2025 gelirlerinden itibaren). vergino.ai/mevzuat?madde=6980
GVK 21	Mesken istisnası ve yararlanamayanlar.
GVK 86, 88, 89	Beyanname verilmeyen haller, zarar mahsubu, indirimler.
GVK 92, 94, 103, 117, 121	Beyan zamanı, stopaj, tarife, ödeme, mahsup.
332 Seri No.lu GVK GT	RG 31.12.2025: 2026 hadleri ve tarife.
268, 298 Seri No.lu GVK GT	Kira tahsilat ve ödemelerinde banka/PTT zorunluluğu (500 TL; kısa süreli kiralamada tutarsız).
252 Seri No.lu GVK GT, 75 Seri No.lu GVK Sirküleri	Tevkifatın mahsup ve iadesi, ücretle birlikte beyan hesabı.
VUK 313, mük. 257, mük. 355, VUK-115 Sirküleri	Amortisman sınırı, tevsik yetkisi, özel usulsüzlük cezası, beyan süresinin ay sonuna uzaması.
Önceki kaynak	GİB, "Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi", Yayın No 371, Şubat 2021 (2020 gelirleri). Bu rehber o yapıyı 2026 hadleri ve 2025 sonrası kanun değişiklikleriyle yeniden yazar.

Bu rehber ne değildir

Bu dosya konuyu derli toplu anlatmak için hazırlandı; somut bir olaya uygulanmış görüş ya da mütalaa değildir. Hazırlanış tarihinden (Eylül 2026) sonra çıkan tebliğ, sirküler, özelge ya da kanun değişikliği, özellikle Aralık 2026'da yayımlanacak 2027 hadleri ve olası tarife değişikliği, buradaki tutarları değiştirebilir. Kendi dosyanızda karar vermeden önce dayanağın bugün yürürlükte olduğunu **vergino.ai/mevzuat** ile, tutarları **vergino.ai/hadler** ile doğrulayın; stopaj için **vergino.ai/hesaplama/kira-stopaji-hesaplama**, tarife için **vergino.ai/hesaplama/gelir-vergisi-hesaplama**.

vergino.ai - Uygulama Rehberi 2 - Eylül 2026