

**Sirküler No: 4655**

**Sirküler Tarihi:02.03.2026**

**KONU: 2025 YILINDA ELDE EDİLEN KİRA, MENKUL SERMAYE İRADİ VE DEĞER ARTIŞI KAZANCIN BEYANI.**

2025 yılında elde edilen gayrimenkul, menkul sermaye iradı ile değer artışı kazancına ilişkin gelirlere ait yıllık gelir vergisi beyannamesinin 01-31 Mart 2026 tarihleri arasında verilmesi gerekmektedir.

Şirket ortaklarının beyanname verip vermeyecekleri konusunda gelirlerinin incelenmesi, beyanname vermesi gerektiği takdirde, hazırlandıktan sonra kontrol için denetçinizle görüşülmesini önemle hatırlatmak isteriz.

Beyanname verilmesi halinde ödenen stopaj gelir vergileri beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecektir.

Bu nedenle tevkifatlara ilişkin belgelerin son günlere kalınmadan ilgili kurum veya kuruluşlardan temin edilmesi gerekmektedir.

**1-) KİRA GELİRLERİNİN BEYANI**

2025 yılı içerisinde elde edilen;

- Konut yıllık kira geliri 47.000.-TL'yi,

- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, yıllık kira gelirlerinin brüt tutarı 330.000.-TL'yi aşanlar, kira gelirlerini yıllık gelir vergisi beyannamesi ile bildirmek zorundadırlar.

330.000.- TL'lik sınırın aşıp aşılmadığı tespit edilirken, gelir vergisi kesintisine tabi brüt işyeri kira gelirleri ile konut kira gelirinin 47.000.-TL'lik istisnayı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar ile 47.000.- TL'lik istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 1.200.000.-TL'yi aşanların bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir.

2025 yılı içerisinde kesintiye tabi tutulmamış ve istisna uygulanmayacak gayrimenkul sermaye iradı (işyeri kira geliri) toplamı 18.000.- TL'yi aşmayanların beyanname vermeleri gerekmemektedir.

Sahip oldukları konutlarını oğlu, kızı, torunu, kardeşi, annesi, babası, büyükannesi ve büyükbabası dışındaki kişilere bedelsiz olarak tahsis edenler, KİRA BEDELİ ALMASALAR

DA tahsis edilen gayrimenkulün 2025 yılı emlak vergi değerinin %5' ini gelir vergisi beyannamesi ile kira geliri olarak beyan etmek zorundadırlar.

Konut dışındaki gayrimenkulünü (örneğin büro, dükkân, mağaza veya deposunu) bedelsiz olarak oğluna, kızına, annesine, babasına kardeşine ya da başkalarının kullanımına tahsis edenler KİRA BEDELİ ALMASALAR DA yine yukarıda belirtildiği gibi 2025 yılı emlak vergi değerinin %5' ini gelir vergisi beyannamesi ile kira geliri olarak beyan etmek zorundadırlar.

Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, 47.000.- TL'lik istisnadan yararlanılamaz. Beyan edilmesi gereken kira tutarı takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi ziyai cezası hesaplanır. Ayrıca gecikme faizi talep edilir.

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 yararlanabilirler.

Sadece kira geliri elde eden mükellefler önceden olduğu gibi beyannamelerini vergi dairelerine kâğıt ortamında veya [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet adresinden HAZIR BEYAN SİSTEMİ üzerinden de verebilirler.

## 2-) MENKUL SERMAYE İRATLARININ BEYANI

Mevduat Faizi ve Repo Gelirleri;

Mevduat faizi, repo gelirleri ve özel finans kurumlarınca (katılım bankaları) kar ve zarara katılma hesabı karşılığında ödenen kar payları tevkifata tabi olması nedeniyle tutarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir.

Yurt dışı banka hesaplarındaki mevduatlara tahakkuk ettirilen faizlerden vergi kesilmediği için beyanı gerekmektedir.

a)- **Alacak Faizleri;** 2025 yılında elde edilen alacak faizlerinin tutarı 18.000, -TL'yi aştığı takdirde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. (Örnek; şirketine borç veren gerçek kişi ortakların elde ettiği faizler)

b)- **Pay Senedi Alım Satım Kazancının Vergilendirilmesi;** 2025 yılında borsada elde edilen kazançlar, tutarı ne olursa olsun, yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmeyecektir. (Bir yıla kadar hisse senedini elde tutanlardan vergi kesinti yoluyla alınmaktadır. Bir yılı aşanlar ise vergiye tabi değildir.)

**Borsada işlem görmeyen hisse (pay) senetlerinin (anonim şirketlere ait) iki yıl elde tutulduktan sonra satışlarından elde edilen kazançlar vergiden istisnadır. Borsada işlem görmeyen hisselerin alış tarihinden itibaren iki yıl içerisinde satışından elde edilen kazancın beyan edilmesi gerekmektedir.**

İki yıl geçtikten sonra satıştan elde edilen kazancın miktarı ne olursa olsun beyan edilmeyecektir. Pay senedi veya ilmühaberleri basılı olmayan anonim şirket payları, limited şirket payları ve diğer ortaklık haklarının satış karları yıl söz konusu olmadan gelir vergisine tabidir. Ancak maliyeti yi-üfe (yurt içi üretici fiyat endeksi) oranı ile endekslenerek hesaplanmalıdır.

c)- **Pay Senedi Temettü (Kar Payları) Gelirlerinin Vergilendirilmesi;** Elde edilen pay senedi temettü (kâr payı) gelirinin **brüt tutarının 1/2'si vergiden istisnadır. Diğer 1/2' lik** kısmı 330.000.- TL' yi aştığı takdirde beyanname verilmesi gerekmektedir.

Beyanname verilmesi halinde gelirin tamamı üzerinden tevkif yoluyla ödenen vergi beyanname üzerinde hesaplanan vergiden mahsup edilecektir.

ç)- **Eurobond Faiz Gelirinin Vergilendirilmesi;** Gelir Vergi uygulaması bakımından ihraç tarihine bakılmaksızın 2025 yılında elde edilen ve 330.000.- TL'yi aşan Eurobond faiz gelirleri beyan edilecektir.

d)- **Devlet Tahvili ve Hazine Bonosu (TL cinsinden) Faiz Geliri;** İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden önce enflasyondan arındırmaya ilişkin indirim oranı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre

2025 yılı için tespit edilmiş olan yeniden değerlendirme oranı %25,49'dur. Bu dönemde Devlet tahvili ve Hazine bonusu ihalelerinde oluşan bileşik ortalama faiz oranı ise %39,27'dir.

Buna göre, 2025 yılında elde edilen bir kısım menkul sermaye iradının beyanında uygulanacak indirim oranı ( $\%25,49 / \%39,27 =$ ) **%64,91** olmaktadır.

**01/01/2006 tarihinden önce ihraç edilmiş olan, Devlet tahvili ve Hazine Bonosu faiz gelirlerinde %64,91 oranında indirim uygulandıktan sonra kalan tutar 330.000 TL'yi aşıyorsa beyan edilecektir.**

01/01/2006 tarihinden sonra ihraç edilmiş olan, Devlet tahvili ve Hazine Bonosu faiz gelirlerinde Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci madde kapsamında tevkifata tabi olduğundan beyan edilmeyecektir.

e)- **Devlet Tahvili ve Hazine Bonosu (Döviz, Altına veya Başka Bir Değere Endekli) Faiz Geliri;** İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden önce olması ve 330.000.- TL'yi aşıyorsa beyan edilecektir.

İhraç tarihi 01.01.2006 tarihinden sonra olması ve Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci madde kapsamında tevkifata tabi olduğundan beyan edilmeyecektir.

f)- **Özel Sektör Tahvillerinden Elde Edilen Faiz Gelirleri**

01.01.2006 tarihinden sonra yurt içinde ihraç edilmiş özel sektör tahvillerinden elde edilen faiz gelirleri üzerinden tevkifata tabi olması nedeniyle beyan edilmeyecektir.

Türkiye'deki şirketler tarafından yurt dışında ihraç edilen tahvillerden elde edilen faiz gelirlerinde ise elde edilen tutar 330.000 TL'yi geçiyorsa, bu gelirler beyan edilecektir.

g)- **Menkul Kıymet Yatırım Fonlarından Elde Edilen Gelirlerin Vergilendirilmesi;** Menkul kıymet yatırım fonlarından elde edilen gelirin tutarı ne olursa olsun beyanname verilmesi gerekmektedir.

### **3-) GELİRİN YILLIK BEYANNAME İLE BEYAN EDİLMESİ**

**Gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı veya değer artış kazançlarından dolayı yıllık gelir vergisi beyannamesi vermek zorunda olanlar, beyannamelerini ikametgahlarının bulunduğu yer vergi dairesine vermek zorundadır.**

Yukarıdaki gelirlerin yanı sıra beyana tabi başka geliri de olanlar (örneğin esnaf, tüccar işyeri varsa veya serbest meslek erbabı) gelirlerini aynı beyannameye birleştirerek vereceklerdir.

2025 yılı içinde tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirleri ile 47.000.- TL'lik istisna tutarını aşan mesken kira gelirleri, menkul sermaye iradı gelirleri ile **birden fazla işverenden elde edilen ücret gelirleri toplamı 330.000.-TL'yi aşması halinde tamamının beyannameye dahil edilmesi gerekmektedir.**

Bu tutarları aşmadığı takdirde tevkif yoluyla yani vergi kesintisine tabi tutulanların beyannameye dahil edilmemesi gerekir.

**2025 yılında tek işverenden tevkifata tabi ücret geliri elde edenlerin, ücret gelirleri toplamının, gelir vergisi tarifesinin dördüncü gelir diliminde yer alan tutarı 4.300.000 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi verilecektir.**

### **4-) DEĞER ARTIŞ KAZANCININ BEYANI**

Gerçek kişilerin bir bedel karşılığı edindikleri gayrimenkullerin (bina, arsa, arazi) iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabidir.

Gerçek kişilerin bu şekilde elde ettikleri kazancın (2025 yılı için) 120.000.-TL'si gelir vergisinden müstesnadır.

Gayrimenkulün eş veya çocuğa alınması;

Gayrimenkulün eşe veya çocuğa alınması, ödemenin de aile reisi tarafından yapılması halinde "ivazsız" yani karşılıksız bir intikal söz konusu olacağından bu durum veraset ve intikal vergisine tabidir.

### **5-) YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİNİN VERİLMESİ**

2025 yılına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesinin 01-31 Mart 2026 günü akşamına kadar verilmesi, tahakkuk eden verginin de Mart ve Temmuz/2026 aylarında iki eşit taksitte ödenmesi gerekmektedir.

## **HAZIR BEYAN SİSTEMİ**

Geçtiğimiz yıllarda gündeme gelen Hazır Beyan Sistemi, beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı (GMSI-kira geliri), ücret, menkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlardan ibaret olan mükelleflerin beyannamelerinin Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından önceden hazırlandığı ve internet ortamında onayına sunulduğu, kullanımı çok basit bir sistemdir.

Bu sistemden; sadece kira, ücret, menkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve irat gelirlerini ayrı veya birlikte elde eden mükellefler yararlanabilecektir. Kira, ücret, menkul sermaye iradı veya diğer kazanç ve iradın yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenler sistem üzerinden beyanname veremeyeceklerdir.

Sisteme ve detaylı bilgiye Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) internet adresinden ulaşılabilir. Sisteme kimlik bilgileri girilip özel güvenlik soruları cevaplanarak ya da herhangi bir vergi dairesinden ücretsiz olarak alınacak Internet Vergi Dairesi Şifresi ile de giriş yapılması mümkündür.

Bilgilerinize sunarız.

## **Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**

(\*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir