Kira gelirini beyan etmek

Kira beyannamesi, gmsi beyannamesi, kira vergisi beyanı olarak da bilinir.

Nedir?

Ev, dükkân gibi mal ve hakları kiraya vererek aldığınız kiraya vergi dilinde "gayrimenkul sermaye iradı" (GMSİ) denir. Bu gelir belli sınırları aşarsa yıllık gelir vergisi beyannamesiyle beyan edilir. Ticari, zirai ya da mesleki kazancı olmayanlar beyannameyi internetten, Hazır Beyan Sistemi'nden kendileri verebilir.

Kimler için?

- Evini kiraya veren ve yıllık kirası konut istisnasını aşanlar
- İşyerini kiraya veren ve kirası beyan sınırını aşanlar
- Hem konut hem işyeri kirası alanlar
- Bir konutun ya da işyerinin hissedarı olup kirayı paylaşanlar

Gerekli belgeler

e-Devlet şifresi ya da GİB kullanıcı kodu ve şifresi	e-Devlet şifresi PTT'den; GİB şifresi vergi dairesinden ya da Dijital Vergi Dairesi'nden
Yıl içinde tahsil ettiğiniz kiraların dökümü	Banka hesap hareketlerinizden ve kira sözleşmelerinizden
Gider belgeleri (yalnız gerçek gider seçerseniz)	Fatura, makbuz, ödediğiniz kira dekontları gibi kendi belgeleriniz

Adım adım

1. **Beyan sınırını kontrol edin**

   2026 kiraları için: Yalnız konut kiranız varsa yıllık toplam 58.000 TL'yi aşarsa beyan edersiniz. Kiracının vergiyi keserek ödediği (stopajlı) işyeri kirasında sınır brüt 400.000 TL; kiracı vergi kesmiyorsa (ör. basit usuldeki esnaf) 22.000 TL'dir.

2. **Konut ve işyeri kirası birlikteyse toplayın**

   Konut kiranızdan 58.000 TL istisnayı düşün; kalanı işyeri kiranızın brüt tutarıyla toplayın. Toplam 400.000 TL'yi aşarsa ikisini de beyan edersiniz; aşmazsa yalnız konut kirasını beyan edersiniz.

3 **Yalnız tahsil ettiğiniz kirayı yazın**

Beyana o yıl elinize geçen kira girer. Hisseli mülkte yalnız kendi payınıza düşen kirayı beyan edersiniz.

4 **Gider yöntemini seçin**

Götürü giderde belge gerekmez, kiranın %15'i düşülür: konutta istisna düşüldükten sonra kalan kiraya, işyerinde kiranın tamamına uygulanır. Hak kiraya verenler (ör. intifa hakkı) götürü gider seçemez.

5 **Gerçek gider seçtiyseniz belgeleri hazırlayın**

Örneğin kendiniz kirada oturuyorsanız ödediğiniz kirayı düşebilirsiniz. Konut kirasında kredi faizi 2025 gelirlerinden itibaren gider yazılamaz; faiz yalnız işyeri gibi konut dışı mülkte düşülür, anapara hiçbir durumda düşülmez.

6 **Hazır Beyan Sistemi'ne girin**

hazirbeyan.gib.gov.tr adresinden e-Devlet şifrenizle ya da GİB kullanıcı kodu ve şifrenizle girin. Hazır Beyan mobil uygulaması da kullanılabilir.

7 **Önceden doldurulan bilgileri kontrol edin**

Sistem bildiği bilgileri beyannameye getirir. Eksik ya da yanlış kira tutarlarını düzeltin, istisnayı ve gider yöntemini işaretleyin.

8 **Beyannameyi onaylayıp gönderin**

Onaydan sonra ödenecek vergi (tahakkuk) oluşur. Vergiyi mart ve temmuz aylarında iki eşit taksitte ödersiniz.

Süre

Beyanname, kiranın elde edildiği yılı izleyen yılın mart ayında verilir: 2026 kiraları Mart 2027'de beyan edilir. Vergi mart ve temmuz aylarında iki eşit taksitte ödenir.

Bilmeniz gerekenler

- Ücret, faiz, kira gibi gelirlerinizin brüt toplamı 2026 için 1.500.000 TL'yi aşarsa konut istisnasından yararlanamazsınız. Ticari, zirai ya da mesleki kazancı için beyanname verenler de istisnadan ve Hazır Beyan'dan yararlanamaz.
- Konut kirasını hiç ya da eksik beyan ederseniz istisnayı kaybedersiniz. Vergi dairesi bir tespit yapmadan önce kendiliğinizden beyan ederseniz istisnadan yararlanabilirsiniz.
- Götürü gideri seçerseniz iki yıl geçmeden gerçek gidere dönemezsiniz; gerçek giderden götürüye istediğiniz zaman geçebilirsiniz.

- Konut kredisinin faizini gider yazma imkânı 2025 gelirlerinden itibaren kaldırıldı; eski alışkanlıkla faiz yazmayın.

Sık sorulanlar

Birden fazla evim var, istisna her ev için ayrı mı uygulanır?
Hayır. İstisna, bütün konutlardan aldığınız toplam kiraya bir kez uygulanır.

Evi eşimle ortak aldık, kim beyan eder?
Her ortak kendi payına düşen kirayı ayrı beyan eder ve konut istisnasından ayrı ayrı yararlanabilir.

2025 kiramı beyan etmeyi unuttum, hangi tutarlar geçerli?
Geçmiş yılın kendi tutarları uygulanır: 2025 kiraları için konut istisnası 47.000 TL'dir. Vergi dairesi tespit etmeden önce kendiliğinizden beyan ederseniz istisnayı korursunuz.

Vergi dairesine gitmem gerekir mi?
Hayır. Beyannameyi Hazır Beyan Sistemi'nden ya da mobil uygulamadan kendiniz verebilir, isterseniz mali müşavirinize verdirebilirsiniz.

Dayanak: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 21 (konut kira geliri istisnası) · 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 70 ve md. 74 (gayrimenkul sermaye iradı; gerçek ve götürü gider) · 7566 sayılı Kanun md. 1 ve md. 38 (konut kirasında faiz giderinin kaldırılması; RG 19.12.2025, Sayı 33112) · 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 86, md. 92 ve md. 117 (beyan sınırları, beyan zamanı, ödeme) · Gelir Vergisi Genel Tebliği Seri No: 332 (2026 tutarları; RG 31.12.2025, Sayı 33124, 5. mükerrer) · Gelir İdaresi Başkanlığı — Hazır Beyan Sistemi, Kira Geliri Hızlı Rehber ve Sık Sorulan Sorular. Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kendi durumunuz için bize danışın.