

MESKEN KİRA GELİRLERİNDE 2025 YILI İSTİSNA UYGULAMASI

Bilindiği gibi mart ayı gelir vergisi beyan dönemidir. Konuya ilişkin bilgi notu ayrıca gönderilecektir.

Mesken kira gelirlerine ilişkin istisna uygulaması 01.01.2013 tarihinden itibaren değişmiştir. Bu değişikliğe ilişkin açıklamalar 286 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 18.02.2014 tarih 28917 sayılı resmi gazete yayımlanmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatın **(2025 yılı için bu rakam 47.000,-TL’dir.)** belli bir kısmının gelir vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmış olup, söz konusu istisnanın uygulanması da belli şartlara bağlanmıştır.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar söz konusu istisnadan yararlanamayacaklardır.

Ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenler için istisna uygulaması

Mesken kira gelirin istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik tutarın tespitinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların, ayrı ayrı veya birlikte elde edilmesine bakılmaksızın, elde edilen kazanç ve iratların brüt tutarlarının toplamı dikkate alınacaktır.**(2025 yılı için Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen rakam 1.200.000,-TL’dir.)** Söz konusu tutarın tespitinde, sayılan bu kazanç ve iratların beyan edilip edilmemesinin ya da bu kazanç ve iratlara herhangi bir istisna uygulanıp uygulanmamasının önemi bulunmamaktadır.

2025 yılından elde edilen tüm gelirlerin toplamı 1.200.000,-TL aşan vergi mükellefleri; 47.000,-TL istisna tutarını mesken kira gelirlerinden indiremeyeceklerdir.

Mesken kira gelirinin yanında ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerin, mesken kira geliri istisnasından yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin örneğe aşağıda yer verilmiş olup, örnekte yer alan gelirler brüt tutarları ile dikkate alınmıştır.

Örnek - Kamu kurumunda aylık brüt 81.000 TL maaşla çalışan Bay (H), 01.07.2025 tarihinde emekli olup, 1.050.000,-TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine 50.000 TL emekli aylığı bağlanmıştır. Ayrıca 2025 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 125.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Buna göre, 2025 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı $[(6 \times 81.000) + 1.050.000 + (6 \times 50.000) + 125.000 =]$ **1.961.000 TL**, 2025 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı **(1.200.000 TL)** aşması nedeniyle, **125.000 TL’lik** konut kira gelirin istisna uygulanması söz konusu olamayacaktır.

Saygılarımızla...