

İngiliz vatandaşının Fethiye'de bulunan evini kiraya vermesi halinde elde edeceği gelirin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.48.15.01-48.15.01/GVK-7-14
Tarih	18.03.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.48.15.01-48.15.01/GVK-7-14

18/03/2011

Konu : İngiliz vatandaşının Fethiye'de bulunan evini İngilizlere orada yaşamadığı dönemlerde kiraya vermesi halinde elde edeceği gelirin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; emekli bir İngiliz vatandaşı olduğunuz ve herhangi bir işte çalışmadığınız, Fethiye'de bulunan evinizde yılın çeşitli dönemlerinde kaldığınız ve geri kalanında İngiltere'de yaşadığınız ve söz konusu evinizi ülkenizden gelen İngilizlere orada yaşamadığınız dönemlerde kiraya vermek istediğiniz belirtilerek, bu durumda nasıl bir vergilendirme yapılacağı, T.C. vatandaşı olmanız ya da ikametgah tezkeresi almanız durumunda Türkiye'de 6 (altı) aydan fazla kalırsanız durumun değişip değişmeyeceği, haftalık ya da aylık kiraya verilince elde ettiğiniz bu gelirin ticari kazanç mı, yoksa gayrimenkul sermaye iradı mı sayılacağı hususlarına ilişkin olarak Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesine göre, Türkiye'de yerleşmiş sayılan gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Aynı Kanunun 4 üncü maddesi uyarınca, ikametgahı Türkiye'de bulunanlar (İkametgah, Kanunu Medenin 19' uncu ve müteakip maddelerinde yazılı olan yerlerdir) ve bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.) Türkiye'de yerleşmiş sayılır.

Yine aynı Kanunun 6 ncı maddesinde, Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler dar mükellef olarak tanımlanmakta ve bunların sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları üzerinden vergilendirileceği hüküm altına alınmış bulunmaktadır. Gelir Vergisi Kanununa göre, dar mükelleften kasıt, ikametgahı Türkiye'de bulunmayanlar veya bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye'de altı aydan fazla oturmamalarıdır.

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir." denilmiş ve aynı fıkranın 1 numaralı bendinde, "1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir)..." ibaresine yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde; "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2009 ve 2010 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 2.600 TL'si gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar" denilmiştir.

Buna göre, istisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusu olacak, işyeri kira gelirine istisna uygulanmayacaktır. Bir mükellefin, birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

Yine aynı Kanununun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinin 2 numaralı bendi uyarınca, dar mükellefiyet esasında vergilendirilmesi gerekenlerin Türkiye'de elde ettiği gelirin sadece tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan ibaret olması halinde gelirin toplanmayacağı ve beyanname verilmeyeceği hükmü yer almaktadır.

Ancak, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesi ve elde edilen kira gelirinin yukarıda belirtilen istisna tutarlarını aşması veya gayrimenkullerin tevkif suretiyle vergilendirilmemiş işyeri kira geliri olması halinde, elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edileceği tabiidir.

Diğer taraftan, 103 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin II. Bölümünde; "Turizm Müesseselerine Ait Vasıflar Yönetmeliğine göre, turizm müessesesi belgesini haiz olup, 1 ve 2 nci sınıf turistik pansiyon veya turistik ev pansiyon vasfını taşıyan müesseselerin işletilmesinden elde olunan kazançların, ticari kazanç olarak ve Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazancın vergilendirilmesine ilişkin hükümleri dairesinde gerçek veya götürü usulde vergilendirileceği tabiidir.

Turizm müessesesi belgesini haiz olmamakla beraber ekseri ahvalde aile işletmesi şeklinde beliren pansiyonlardan elde olunan kazançların da, ticari kazanç olarak vergilendirilmesi icap eder.

Bunlar dışında, turistik mahallerde evlerinin tamamını veya bir kısım odalarını, turizm mevsiminde, turistlere möbleli veya möblesiz olarak kiraya veren kimselerin elde ettikleri iratların gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi lazım gelir. Kiranın, yatak başına veya sair ölçülere göre kararlaştırılmış olması durumu değiştirmez." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, aynı yıl içerisinde Türkiye'de altı aydan daha az kalmanız ve evinizi Fethiye'de yaşamadığınız dönemlerde haftalık ya da aylık olarak ülkenizden gelen kişilere kiraya vermeniz halinde dar mükellefiyete tabi olarak sadece Türkiye'de elde edeceğiniz kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilmeniz, ikametgahınızın Türkiye'de olması veya aynı yıl içerisinde altı aydan fazla Türkiye'de oturmanız durumunda ise tam mükellefiyete tabi olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettiğiniz kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilmeniz gerekmektedir.

Öte yandan, sahibi bulunduğunuz evinizin turizm müessesesi belgesi alınarak veya herhangi bir belge alınmaksızın kiracılara ütü, çamaşır, yemek gibi hizmetlerin verilmesi suretiyle aylık veya haftalık sürelerde pansiyon olarak kiralanması durumunda elde edeceğiniz kazancın ticari kazanç olarak, ancak evinizin turizm müessesesi belgesi almaksızın ve kiracılara herhangi bir hizmet sunulmaksızın aylık veya haftalık sürelerde kiraya verilmesi durumunda ise elde edeceğiniz gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirileceği tabiidir.

Ayrıca, ticari bir organizasyon gerektirmeyecek şekilde evinizi kiraya vermeniz halinde elde edeceğiniz gayrimenkul sermaye iradıyla ilgili olarak binaların mesken olarak kiraya verimesinde uygulanan istisnadan yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026