

Kiralanmış olan konutun öğrencilere kiraya verilmesi halinde elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2012/177]-2590
Tarih	15.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2012/177]-2590

15/08/2012

Konu : Kiralanmış olan konutun öğrencilere kiraya verilmesi halinde elde edilen gelirin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda ve ek dilekçenizde, bir adet gayrimenkul kiralayıp, daha yüksek bir bedelle ve tek bir kira sözleşmesi ile birkaç öğrenciye veya üçüncü şahıslara kiraya vermek istediğinizi belirterek, söz konusu faaliyetinizden doğan kazancın gayrimenkul sermaye iradı olarak mı yoksa ticari kazanç olarak mı vergilendirileceği hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığınız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 nci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş olup aynı Kanun'un 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu

hükme bağlanmıştır.

Kanun'un gayrimenkul sermaye iradına ilişkin hükümleri uyarınca, binaların kısmen veya tamamen ya da boş veya dayalı döşeli şekilde kiraya verilmesinden elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Günümüzde de konut olarak kullanılan binalar kiraya verilirken oda ve diğer müstemilatı ile birlikte tamamen kiracının kullanımına terk edilebilmekte olup bu tür kullanımlar Borçlar Kanunu'nda düzenlenen adi kiralama kapsamına girmektedir. Dolayısıyla bu tip kiralamadan elde edilen gelir de irat olarak değerlendirilmektedir.

Ancak gayrimenkullerin yine bir bedel karşılığında fakat bağımsız bölüm olarak değil de bölüm bölüm daha fazla kişinin kullanımına sunulduğu hallerde, örneğin gayrimenkulün bir ticari organizasyon çerçevesinde otel, motel, pansiyon, öğrenci yurdu şeklinde kişilerin istifadesine sunulması halinde, kira akdinden söz etmek mümkün olmayıp, bu tür faaliyetlerden elde edilen gelirin irat olarak değil, ticari kazanç, faaliyetin yapıldığı yerin de ticari işletme olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Bu hükümlere göre, kiralamış olduğunuz bir adet konutun tek bir kira sözleşmesi ile öğrencilere veya üçüncü şahıslara kiraya verilmesi karşılığı elde edilen kira gelirlerinin gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi ve Gelir Vergisi Kanunu'un 21'inci maddesinde yer alan istisna tutarının (2011 yılı için 2.800 TL, 2012 yılı için 3.000 TL) aşılması halinde beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Ancak, söz konusu kiraladığınız gayrimenkulü, daha fazla kişinin kullanımına sunulma amaçlı oda oda veya yatak başına kiraya verilmesi durumunda ise bu faaliyetin yürütülmesi ticari bir organizasyonu gerektirmektedir.

Dolayısıyla, bu şekilde ticari organizasyon içerisinde devamlı surette gelir sağlamayı hedefleyerek yapılan faaliyetin ticari faaliyet sayılması ve bu faaliyetten elde edilen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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.

