

Kiralanan villanın başkalarına kiralanmasından elde edilen gelirin vergilendirilmesi ve Turizm Payı Beyannamesi verilip verilmeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	96620903-120-227251
Tarih	09.11.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIğI

Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 96620903-120-227251

09.11.2022

Konu : Kiralanan villanın başkalarına kiralanmasından elde edilen gelirin vergilendirilmesi ve Turizm Payı Beyannamesi verilip verilmeyeceği

İlgi : .../.../.... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; müstakil mesken olarak kullanılan babanızdan kiraladığınız villaya, ilgili kurum ve kuruluş tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı veya herhangi bir turizm işletme belgesinin verilmediği belirtilerek,

- Babanızdan kiraladığınız bu villayı başkalarına kiraya vermeniz halinde elde ettiğiniz kira geliri için gayrimenkul sermaye iradı yönünden beyanname verilip verilmeyeceği,

- Kısmi turizm işletmesi veya turizm işletme belgesi verilmeyen villayı başkalarına kiraya vermeniz durumunda turizm payı beyannamesi verilip verilmeyeceği,

hususlarında görüş talep ettiğiniz anlaşılmış olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; "*Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.*" hükmüne yer verilmiş olup, aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 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 sunulmakta olup, bu tür kullanımlar Borçlar Kanununda düzenlenen adi kiralama kapsamına girmektedir. Dolayısıyla bu tip kiralamadan elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak vergiye tabi tutulmaktadır.

Ancak, gayrimenkullerin uzun süreli kiralanması suretiyle elde edilecek gelirden daha fazla gelir elde edilmesi amacıyla, günlük veya aylık olarak, süreklilik arz eden bir şekilde farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması, kalacak kişilere konutun teslimi ve kalma sürelerinin sonunda konutun teslim alınması ve yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi bir organizasyonu gerektirmekte olup söz konusu gayrimenkulü kira kontratı düzenleyerek günlük, haftalık veya aylık olarak devamlılık arz edecek şekilde kiraya vermeniz bir organizasyonu gerektirdiğinden, bu şekilde yapılan kiralama faaliyeti ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi ve bu faaliyetten elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156 ncı maddesinde işyeri; *"ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yer,"* olarak tarif edilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; mülkiyeti babanıza ait olup kiraladığınız gayrimenkulü (villa) bir organizasyon dahilinde günlük, haftalık, aylık veya benzeri şekilde kısa süreli olarak başkalarının kullanımına sunarak elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, turizm işletme belgesinin düzenlenmesi ve turizm payına ilişkin sorduğunuz hususların, 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümleri kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilmesi gerektiği tabiidir.

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.

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