

Yaz sezonunda 4-5 aylığına kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[70-19/2]-244204
Tarih	19.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[70-19/2]-E.244204

19.07.2019

Konu : Yaz sezonunda 4-5 aylığına kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.

İlgi : 06.02.2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2 oda, salona açık mutfak ve balkondan ibaret olan 60 m2 yüzölçümlü konutunuzu yaz sezonunda yılda bir defaya mahsus olmak üzere 4-5 aylığına kiraya verdiğiniz (bir yıl içerisinde sadece bir defaya mahsus olmak kaydıyla) belirtilerek; söz konusu kiralamadan elde edilecek gelirin ticari kazanç olarak mı yoksa gayrimenkul sermaye iradı olarak mı vergilendirileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.*" hükmüne yer verilmiş olup, aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi uyarınca binaların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların 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 terk edilebilmekte 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 haftalık 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 gerektirmektedir. Ayrıca, söz konusu konutun belirli bir bedel karşılığı olmak üzere günlük ya da haftalık olarak kullanıma sunulmasında bir kira akdinden söz edilmesi mümkün olmadığından bu faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; mülkiyeti tarafınıza ait olan gayrimenkulün, yaz sezonunda 4 ya da 5 aylık zaman bölümünde kiraya verilmesi **(bir yıl içerisinde sadece bir defaya**

mahsus olmak kaydıyla) durumunda, elde edeceğiniz gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak 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.

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