

Günlük veya aylık sürelerle konut kiralama faaliyetinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-120[GVK.ÖZ.2017.68]-165652
Tarih	24.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-120[GVK.ÖZ.2017.68] - 165652

24.09.2018

Konu : Günlük veya aylık sürelerle konut kiralama faaliyetinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi.

İlgi : 01/12/2017 tarih ve 563292 evrak kayıtlı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Serbest Muhasebeci Mali Müşavir olarak faaliyette bulunduğunuz, şahsınızla birlikte anne, baba ve kız kardeşinize ait binada, tapuda adlarınıza tescilli her biri bağımsız mesken niteliğinde dairelerin bulunduğu, söz konusu gayrimenkulleri demirbaş eşyaları ile birlikte 10 günden az olmamak üzere çoğunlukla aylık olmak üzere kira sözleşmesi düzenleyerek kiraya verdiğiniz,

kiralama işleminden sonra kiracının ihtiyaçlarını karşılayacak (günlük temizlik, yemek hizmeti vb) bir organizasyonunuzun olmadığı ve gayrimenkullerin serbest meslek defterinizin aktifinde kayıtlı olmadığını belirterek, demirbaş eşyaları ile birlikte aylık olarak kiraya verdiğiniz bu gayrimenkullerden elde ettiğiniz kazancın gayrimenkul sermaye iradı mı, yoksa ticari kazanç olarak mı vergilendirilmesi gerektiği konusunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

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 (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 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 kiralınması 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 gerektirmektedir. Söz konusu gayrimenkulleri kira kontratı düzenleyerek verseniz bile aylık olarak devamlılık arz edecek şekilde kiralama işlemi organizasyon gerektirdiğinden ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, mülkiyeti size ait gayrimenkullerin bir organizasyon içerisinde devamlı olarak kısa sürelerle (günlük, aylık) başkalarının istifadesine sunulan konuttan elde ettiğiniz gelirin 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026