

Kiralanmış olan birden fazla konutun üçüncü kişilere kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin beyanı ve ödenen kiralara gider olarak indirilip indirilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-584
Tarih	16.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-584

16/02/2012

Konu : Kiralanmış olan birden fazla konutun üçüncü kişilere kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin beyanı ve ödenen kiralara gider olarak indirilip indirilemeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kiralamış olduğunuz birden fazla konutu yazlıkçılara kiraya vermeniz halinde elde edeceğiniz geliri ne şekilde beyan etmeniz gerektiği ile bunlar için ödemiş olduğunuz kiralara gider olarak gösterip gösteremeyeceğiniz konusunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci maddesinde her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, 70 inci maddesinde ise bu maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya

verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, söz konusu malların ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari ve zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde "Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsdeki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;
2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41'inci maddeleri hükümlerine uyulur." hükmü yer almakta olup Kanun'un 40 inci maddesinde safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılarak maddenin (1) numaralı bendinde, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi kazancın tespitinde indirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Ticari faaliyet bir tür emek-sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Diğer bir ifadeyle bir faaliyetin "ticari faaliyet" sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Devamlılık unsuru, bir hesap dönemi içinde aynı veya ayrı faaliyet alanlarında ticari mahiyet arz eden işlemlerin birden fazla yapılmasını ifade etmektedir. Aynı hesap döneminde tek işlem nedeniyle ticari faaliyetin devamlılık unsurunun oluştuğunu kabul etmek mümkün olmamakla birlikte, faaliyetin organizasyon gerektirmesi veya amacının ticari olması durumunda devamlılık unsurunun varlığı kabul edilir.

Ticari organizasyon, sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle belirli şekilde kurulmuş olacaktır. Bu takdirde bu organizasyon içinde bir takvim yılında veya iki veya üç yılda tek bir işlem yapılmış olsa dahi ticari faaliyetin varlığı kabul edilecektir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kiralamış olduğunuz birden fazla konutun yazlıkçılara kiraya verme faaliyetinden dolayı ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis ettirmeniz ve bu işlerden elde ettiğiniz kazançları diğer yükümlülükleriyle birlikte ticari kazanç olarak beyan etmeniz gerekmekte olup, söz konusu ticari faaliyetiniz bakımından gayrimenkul sahibine ödediğiniz kira ve ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yaptığınız ödemeleri ticari kazancınızın tespitinde gider, tahsil ettiğiniz

kira bedellerini ise gelir olarak kaydetmeniz 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