

Öğrencilere kiraya verilen binadan elde edilen kazancın GMSİ olarak mı ticari kazanç olarak mı vergilendirileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-30-MUK-2010-192-136
Tarih	09.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-30-MUK-2010-192-136

09/06/2011

Konu : ÖĞRENCİLERE KİRAYA VERİLEN BİNADAN ELDE EDİLEN KAZANCIN GMSİ OLARAK MI YADA TİCARİ KAZANÇ OLARAK MI VERGİLENDİRİLECEĞİ.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 12 dairelik yeni yapmış olduğunuz binayı öğrencilere dayalı döşeli olarak kiraya vereceğiniz belirtilerek, söz konusu faaliyetinizden doğan kazancın gayrimenkul sermaye iradı olarak mı yoksa ticari kazanç olarak mı vergilendirileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, aynı Kanunun 70 inci maddesinin (1) numaralı bendinde ise binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

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 müştemilatı 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 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.

Konu ile ilgili olarak ... Vergi Dairesi Müdürlüğünce yapılan tespit ve başvurunuzun incelenmesinden, her dairenin dayalı döşeli olarak ve yatak başına aylık ücretlendirme ile kiraya verileceği, her dairede ortak kullanım için mutfak ve oturma odası bulunduğu, yemek ve kahvaltı salonu olarak ayrılan bir yerin bulunmadığı ancak ileride inşaat bittiğinde bodrum katın ve çatı katın ne amaçla kullanılacağını belli olmadığı anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu gayrimenkulünüz, bağımsız bölümler halinde değil, her dairede daha fazla kişinin kullanımına sunulma amaçlı yatak başına kiraya verildiğinden, bu faaliyetin yürütülmesi ticari bir organizasyonu gerektirmektedir.

Bu nedenlerle, ticari organizasyon içerisinde devamlı surette gelir sağlamayı hedefleyerek yapılan faaliyetin ticari faaliyet sayılması ve bu faaliyetten elde edilen kazancın da 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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

