

Kiralanan rezidansın günlük veya haftalık sürelerle kiraya verilmesinde belge düzeni.

Belge türü	zelge
Kanun	KATMA DEĞER VERĖİSİ MÜKELLEFLERİNİN ÖDEME KAYDEDİCİ CİHAZLARI KULLANMALARI MECBURİYETİ HAKKINDA KANUN
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-105[229-2015/VUK1-19020]-18952
Tarih	07.03.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup MüdürlüĖü

Sayı : 11395140-105[229-2016/VUK1-19020]-18952

07/03/2016

Konu : Kiralanan rezidansın günlük veya haftalık sürelerle kiraya verilmesinde belge düzeni.

İlgide kayıtlı zelge talep formunuzda, ...'da bir rezidansta dört adet daire kiralayarak günlük veya haftalık sürelerle bunları kiraya verdiğinizi belirterek, ödeme kaydedici cihaz kullanma zorunluluğunuzun olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

BilindiĖi üzere, 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, arazi, binanın (dşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan

kira bedelleri dahil) sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

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. Ancak, bir faaliyetin "ticari faaliyet" sayılabilmesi için, kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Gelir Vergisi Kanununun gayrimenkul sermaye iradına ilişkin hükümleri uyarınca, binaların kısmen veya tamamen ya da boş veya kullanıma hazır bir şekilde kiraya verilmesinden elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Ancak, gayrimenkullerin uzun süreli kiralınması 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, bağımsız bölümlerin kalacak kişilere teslimi ve kalma sürelerinin sonunda teslim alınması ve yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi bir organizasyonu gerektirmektedir.

Kiralanan gayrimenkullerin ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak günlük veya haftalık olarak kiraya verilmesi faaliyetinin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesi ve bu faaliyet dolayısıyla elde edilen kazancın da Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında 3100 sayılı Kanunun 1/1' inci maddesinde, "birinci ve ikinci sınıf tüccarların, Vergi Usul Kanununa göre fatura vermek mecburiyetinde olmadıkları mal satışları veya hizmet ifalarının belgelendirilmesinde ödeme kaydedici cihazları kullanma mecburiyeti bulunmaktadır." denilmektedir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 232 nci maddesinde "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler;

- 1- Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara,
- 2- Serbest meslek erbabına,
- 3- Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara,
- 4- Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere,
- 5- Vergiden muaf esnafa,

Sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 900 TL'yi geçmesi (1.1.2016 tarihinden itibaren 900 TL) veya bedeli 900 TL' den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir." hükmü yer almaktadır.

Bu nedenlerle, kiralanın gayrimenkullerin ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak günlük veya haftalık periyotlar halinde kiraya verilmesi faaliyeti ticari faaliyet kapsamında olduğundan, bu şekilde kiralanın gayrimenkullerle (rezidantstaki daireler) ilgili olarak müşterilerden yapılacak tahsilatlarda ödeme kaydedici cihazları kullanma mecburiyeti bulunmakta olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu' nun 232 inci maddesinde belirtilen birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler veya vergiden muaf esnafa verilen veya bunlar dışındakilere bedeli fatura düzenleme sınırının üzerinde olan hizmetler mukabilinde yapılan tahsilatlar için ise fatura düzenlenmesi 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