

Gayrimenkullerin günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesinde belge düzeni,ÖKC kullanımı ve KDV oranı hakkında

Belge türü	zelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-38418978-120[37-24/2]-19886
Tarih	12.01.2026

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[37-24/2]-19886

12.01.2026

Konu : Gayrimenkullerin günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesinde belge düzeni,ÖKC kullanımı ve KDV oranı hakkında

İlgi : 15.03.2024 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, günlük, haftalık ve aylık olarak kısa süreli konut kiralama faaliyetinde bulunduğunuzu, söz konusu faaliyetinizi yürütebilmek için belediyeden işyeri açma ve çalışma ruhsatı aldığınızı, müşterilerden günlük, haftalık ve aylık olarak tahsil edilen tutarlar için ödeme kaydedici cihaz kullanma zorunluluğunuzun bulunup bulunmadığı, ödeme kaydedici cihaz kullanma zorunluluğunun bulunması halinde, verilen hizmete ilişkin ödeme kaydedici cihaz fişi mi yoksa fatura mı düzenlenmesi gerektiği, aylık olarak kiralanan dairelerden hizmet alanların günlük müşteri listesine kayıt edilmesinin zorunlu olup olmadığı ile söz konusu hizmete ilişkin KDV oranının ne olacağı hususlarında görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

1- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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 birinci fıkrasının (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.

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.

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, adi kiralamadan ziyade 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.

Buna göre, gayrimenkulleri ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak günlük, haftalık veya aylık periyotlar halinde kısa süreli olarak kiraya verme faaliyetinizin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesi ve bu faaliyet dolayısıyla elde ettiğiniz kazancın da Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

2- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 227 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.",

- 229 uncu maddesinde, "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.",

- 231 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde, "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Hazine ve Maliye Bakanlığı; mal veya hizmetin nev'i, miktarı, fiyatı, tutarı, satışın yapılma şekli, faaliyet konusu, sektör veya mükellefiyet türünü ayrı ayrı veya birlikte dikkate alarak, bu süreyi indirmeye ya da faturanın malın teslim edildiği veya hizmetin yapıldığı anda düzenlenmesi zorunluluğu getirmeye yetkilidir. Bu süreler içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.",

- 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 tesbit 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 tüccarlar ile kazancı basit usulde tesbit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş

bedelinin 50.000.000 lırayı (556 Sıra No.lu V.U.K Genel Teblięi ile 1.1.2024'ten itibaren 6.900 TL) geçmesi veya bedeli 50.000.000 liradan (556 Sıra No.lu V.U.K Genel Teblięi ile 1.1.2024'ten itibaren 6.900 TL) az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir.",

- 233 üncü maddesinde, "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin fatura vermek mecburiyetinde olmadıkları satışları ve yaptıkları işlerin bedelleri aşağıdaki vesikalardan herhangi biri ile tevsik olunur.

1. Perakende satış fişleri;
2. Makineli kasaların kayıt ruloları;
3. Giriř ve yolcu taşıma biletleri.

... Makineli kasa kullanılıp da müşteriye fiş (makineli kasanın önceki fıkrada belirtilen malumatı ihtiva eden fişi) verilmemesi halinde, perakende satış fişi tanzimi ve müşteriye verilmesi mecburidir.",

- 240 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (C) bendinde, "Otel, motel ve pansiyon gibi konaklama yerleri, odalar, bölmeler ve yatak planlarına uygun olarak müteselsil seri ve sıra numaralı günlük müşteri listeleri düzenlerler ve işletmede bulundururlar..."

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, ticari faaliyetiniz çerçevesinde konaklama yeri mahiyetindeki üç dairenizin müşterilere konaklama süre ve şekline bakılmaksızın kiralanmasında, 213 sayılı Kanunun 240/C maddesi gereğince günlük müşteri listesi düzenlemeniz gerekmektedir. Ayrıca, elde ettiğiniz kira gelirleri karşılığında müşterileriniz adına fatura veya fatura düzenleme zorunluluğunun bulunmadığı hallerde perakende satış vesikası düzenlemeniz gerektiğı tabiidir.

Öte yandan, kiraya verilen üç dairenizde, müşterilerin günlük ve değişken olmaması, konaklama ücretlerinin aylık veya dönemsel olarak belirlenmesi ve tüm müşterilerin kira sözleşmesi karşılığında konaklamaları halinde ise günlük müşteri listesi düzenleme mecburiyetiniz bulunmamaktadır.

3-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun, 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, aynı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak maddede yer alan sınırlar dahilinde, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir.

Bu kapsamda KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %10, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %20 olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu BKK eki (II) sayılı listenin 25 inci sırası uyarınca, "Otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti" %10 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Geceleme hizmetlerinde KDV oran uygulamasının usul ve esaslarına ilişkin ayrıntılı açıklamaların yer aldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-2.5) bölümünde; otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmetinin, bu işletmelerde oda veya yer tahsis etmek suretiyle verilen tesiste günlük yatma-barınma-kalma hizmeti olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca konaklama tesisleri, Kültür ve Turizm Bakanlığından işletme belgesi almadan faaliyette bulunamadığından (bu belgenin alınmaması halinde faaliyetin sona erdirilmesi yaptırımı bulunduğundan) geceleme hizmetinin 2007/13033 sayılı BKK eki (II) sayılı listenin 25 inci sırası kapsamında indirimli orana tabi olabilmesi için bu hizmetin, otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde verilmesinin yanı sıra işletmenin, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen işletme belgesine de sahip olması gerekmektedir.

Bu çerçevede, tarafınızca verilen konut kiralama hizmetinin, ilgili BKK eki (II) sayılı listenin 25 inci sırası kapsamında otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiralama hizmet bedeli üzerinden genel oranda (%20) KDV hesaplanması gerekmektedir.

4-KATMA DEĞER VERGİSİ MÜKELLEFLERİNİN ÖDEME KAYDEDİCİ CİHAZLARI

KULLANMALARI MECBURİYETİ HAKKINDA KANUN YÖNÜNDEN

3100 Sayılı Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde;

"1. Satışı yapılan malları aynen veya işlendikten sonra satışını yapanlar dışındaki kimselere satan veya aynı kimselere hizmet veren birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, bu Kanuna göre ödeme kaydedici cihaz kullanmak mecburiyetindedirler..."

hükmü yer almaktadır.

49 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanunla İlgili Genel Tebliğin "A- Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanma Mecburiyeti Dışında Bırakılanlar" başlıklı bölümünde;

"3100 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin 3 üncü bendinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanılarak, münhasıran aşağıda belirtilen faaliyetlerle uğraşan mükelleflerin, Vergi Usul Kanununun ilgili hükümlerinde belirtilen fatura veya perakende satış fişlerini düzenlemeleri şartıyla ödeme kaydedici cihazları kullanma mecburiyeti dışında bırakılmaları uygun görülmüştür.

...

Münhasıran günlük müşteri listesinde kayıtlı müşterilerine hizmet veren otel, motel ve pansiyon işletmecileri."

ifadeleri yer almaktadır.

426 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinin 2 numaralı bölümünün son paragrafında ise 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesiyle Bakanlığımıza tanınan yetkiye istinaden

"...satışı yapılan malları aynen veya işlendikten sonra satışını yapanlar dışındaki kimselere satan veya aynı kimselere hizmet veren birinci ve ikinci sınıf tüccarlara (perakende teslimde bulunan veya hizmet ifa eden) Vergi Usul Kanununa göre fatura vermek zorunda olmadıkları mal satışları veya hizmet ifalarının belgelendirilmesinde (06.12.1984 tarihli ve 3100 sayılı Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanuna göre kullanmak zorunda oldukları ödeme kaydedici cihazların yerine) "Yeni Nesil Ödeme Kaydedici Cihazları" kullanma mecburiyeti getirilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

Aynı Genel Tebliğin 7 nci maddesinde, 3100 sayılı Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanuna dayanılarak çıkarılan tebliğlerin ve diğer ikincil mevzuatın, bu Tebliğe ve 5 inci bölümde sayılan dokümanlara aykırı olmayan hükümlerinin Yeni Nesil Ödeme Kaydedici Cihaz uygulamaları bakımından uygulanmaya devam edeceği belirtilmektedir.

Ayrıca YN ÖKC kullanılmak suretiyle gerçekleştirilen mal teslimi veya hizmet ifalarında; YN ÖKC'lerden ÖKC fişleri haricinde "Bilgi Fişleri" nin düzenleneceği durumların ve bilgi fişlerinin düzenlenmesi sırasında uyulması gereken usul ve esasların belirlendiği, Başkanlığımız internet sitesinde (www.gib.gov.tr) de yayınlanmış olan "Yeni Nesil Ödeme Kaydedici Cihazlardan Bilgi Fişleri Düzenlenmesine Dair Usul ve Esaslara İlişkin Teknik Kılavuz"un 3 üncü bölümünde, YN ÖKC kullanmak mecburiyetinde olan mükelleflerin fatura ile belgelendirilen satışlarında YN ÖKC'den bilgi fişi düzenleyerek müşterilerine verecekleri belirtilmektedir.

Mezkûr kılavuzun (9.1) numaralı "Faturalı Satışlara İlişkin Olarak Yeni Nesil Ödeme Kaydedici Cihazlardan Düzenlenecek Bilgi Fişleri" başlıklı bölümünde;

"YN ÖKC kullanılmak suretiyle gerçekleştirilen satışların, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu' nun 232. Maddesinde fatura düzenlenmesi mecburiyeti bulunan vergi mükelleflerine yapılmış olması veya

müşterinin nihai tüketici olmakla beraber fatura istemesi ya da satış tutarının fatura düzenleme haddini aşması halinde; satıcının müşteriye fatura vermesi zorunludur. Bu şekilde düzenlenen/düzenlenecek faturalara istinaden YN ÖKC'den aşağıdaki örneklerle ve açıklamalara uygun Bilgi Fişleri düzenlenecektir."

açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, otel, motel ve pansiyon işletmelerinin münhasıran günlük müşteri listesinde kayıtlı müşterilere verilen hizmetlerle ilgili olarak yapılacak tahsilatlarda Vergi Usul Kanununa göre belge düzenlenmiş olması şartıyla YN ÖKC kullanma mecburiyeti bulunmamakta, ancak kiralanan gayrimenkullerin ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak günlük veya haftalık periyotlar halinde kiraya verilmesi faaliyeti ticari faaliyet kapsamında olduğundan, bu şekilde kiralanan gayrimenkullerle (rezidanstaki daireler) ilgili olarak müşterilerden yapılacak tahsilatlarda ödeme kaydedici cihazları kullanma mecburiyeti bulunmaktadır.

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. — 16.09.2026