

Kiraya verilen gayrimenkulün vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-79690095-120[3-2025-120-44]-15543
Tarih	23.01.2026

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Aydın Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-79690095-120[3-2025-120-44]-15543

23.01.2026

Konu : Kiraya verilen gayrimenkulün vergilendirilmesi

İlgi : 04.06.2025 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... ili ... ilçesi ... Mahallesi, ... Sokak No: ... adresinde bulunan evinize ilişkin "Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesi" alındığı, söz konusu izin belgesine istinaden adınıza ticari kazanç yönünden gerçek usulde mükellefiyet tesis edildiği, evinizin ... Turizm Ticaret Limited Şirketine (... Turizm Seyahat Acentası) turizm amaçlı konaklama yapılması amacıyla kiraya verildiği, kiraya verilen evinizde konaklayan kişilere ait bilgilerin seyahat acentası tarafından kimlik bildirim sistemine bildirildiği, kısa süreli kiralama faaliyetine ilişkin gelir ve giderlerin seyahat acentası tarafından yürütüldüğü ve tarafınızca sadece evinizin seyahat acentasına kiraya verilmesi faaliyetinden kira geliri elde edildiği belirtilerek mükellefiyet tesisi hakkında görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

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 (döşeli 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.

Mezkur 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 kiralanması 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, 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 ve bu faaliyetten elde edilen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun;

- "Amaç ve kapsam" başlıklı 1 inci maddesinde; Kanunun amacının konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek olduğu, tek seferde yüz veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı yapılan kiralama ve kiralamaların bu Kanunun kapsamını oluşturduğu hüküm altına alınmıştır.

- "Tanımlar" başlıklı 2 nci maddesinde; turizm amaçlı kiralama, konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması şeklinde; izin belgesi, kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralanmasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesi şeklinde tanımlanmıştır.

- "İzin belgesinin iptali" başlıklı 5 inci maddesinde; izin belgesinin hangi durumlarda iptal edileceği açıklanmıştır.

Söz konusu Kanuna göre konutların tek seferde yüz veya yüz günden daha kısa süreyle her türlü amaçla kiralanması 7464 sayılı Kanunun kapsamını oluşturmakta olup mezkur Kanun hükümlerine göre, konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunludur.

Öte yandan 28/12/2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'in "İzin Belgesi İşlemleri" başlıklı 6 ncı maddesinde, düzenlenen izin belgelerinin birer örneğinin konutun bulunduğu yer vergi dairesi müdürlüğüne gönderileceği yönünde düzenleme yapılmıştır.

Konutların turizm amaçlı kısa süreli olarak kiraya verilebilmesi için ilgili Bakanlığa müracaat edilerek izin belgesi alınması ticari kazancın tespitinde aranılan devamlılık kastı ve bir organizasyonun varlığına karine teşkil edeceğinden, kiralama yapıp yapılmadığına veya gelir elde edilip edilmediğine bakılmaksızın "Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi" alınarak yapılan konut kiralamalarının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi, bu kapsamda elde edilecek kazançların 193 sayılı Kanunda yer alan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde vergilendirilmesi ve belge sahipleri adına izin belgesinin düzenlendiği tarih itibarıyla ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkullerin kısa süreli olarak kiraya verilmesi faaliyeti bir organizasyon gerektirmekte olup, kiralama organizasyonunun gayrimenkul sahibi tarafından sağlanmasının veya aracı firmadan organizasyon hizmeti alınmasının, söz konusu faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesine bir etkisi bulunmamaktadır. İzin belgesi olan mükellef tarafından sahibi olunan gayrimenkullerin kısa süreli kiralanması amacıyla seyahat acentelerine veya emlak komisyoncularına kısa süreli olarak kiralanması durumunda da elde edilen kazanç, ticari kazançla ilişkin hükümlere göre vergilendirilecektir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, mülkiyeti tarafınıza ait evinizin turizm amaçlı kiralama izin belgesi alınarak kısa süreli kiralama yapılması için ... Ticaret Limited Şirketine (... Turizm Seyahat Acentası) kiraya verilmesi faaliyetinden elde edilecek kazançların 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançlara ilişkin 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. — 15.09.2026