

## Yurtdışında yer alan gayrimenkulden elde edilen kira gelirinin vergilendirilmesi

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Belge türü | Özelge                             |
| Kanun      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU         |
| Özelge no  | E-21152195-130[1-2025/8873]-738001 |
| Tarih      | 18.12.2025                         |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Defterdarlığı

Gelir Kanunları KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : E-21152195-130[1-2025/8873]-738001

18.12.2025

Konu : Yurtdışında yer alan gayrimenkulden elde edilen kira gelirinin vergilendirilmesi

İlgi : 18.06.2025 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Fildişi Sahili Cumhuriyetinde doğup daha sonra Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olduğunuzu ve Türkiye'de ikamet ettiğinizi belirterek Fildişi Sahili Cumhuriyetinde yer alan gayrimenkulünüzü Airbnb üzerinden kiraya vermek suretiyle elde ettiğiniz gelirin vergilendirilmesi hakkında görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

#### GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 1 inci maddesiyle gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabi tutulmuş olup, gelirin bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı olduğu belirtilmiştir. Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde ise Türkiye'de yerleşmiş olan gerçek kişilerin Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden tam mükellefiyet esasında vergilendirileceği hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanunun 4 üncü maddesinde;

"Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır:

1.İkametgahı Türkiye'de bulunanlar (İkametgah, Kanunu Medenin 19 uncu ve müteakip maddelerinde yazılı olan yerlerdir.);

2.Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.)"

hükümlerine yer verilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununda "Türkiye'de yerleşme" ikametgah ve oturma süresi olarak iki ayrı esasa göre belirlenmiştir.

İkametgah esasında yerleşmenin tespitinde; ikametgahı Türkiye'de bulunanlar yerleşmiş sayıldığından bunların tam mükellefiyete tabi olmaları yönünden başkaca hiçbir şart aranmayacaktır. Anılan maddenin parantez içi hükmünde ise ikametgahın Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre tespit edileceği belirtilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 19 uncu maddesinde; "Yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. Bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamaz...." hükmü yer

almıştır.

Oturma süresi esasında yerleşmenin tespitinde ise Türkiye'de bir takvim yılı içinde altı aydan fazla oturanlar Türkiye'de yerleşmiş sayılır. Anılan Kanunun "Yerleşme sayılmayan haller" başlıklı 5 inci maddesinde yazılı yabancılar hariç olmak üzere bir kimsenin ikametgahının, Türkiye dışında olduğu kesinlikle belli olsa bile, bir takvim yılı içinde Türkiye'de altı aydan fazla oturması, tam mükellefiyet esasında vergilendirilmesi için yeterlidir.

Buna göre; ikametgahı Türkiye'de bulunan veya bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler Türkiye'de yerleşmiş sayılacaklarından, elde ettikleri gelirlerin tam mükellefiyet esasına göre gelir vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Aynı Kanunun, "Ticari kazancın tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde ise;

"Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır."

hükmüne yer verilmiştir.

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.

Gayrimenkullerin kısa veya 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, kalacak kişilere konutun teslimi ve kalma sürelerinin sonunda konutun teslim alınması ve yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi bir organizasyonu gerektirmektedir.

Diğer taraftan, kiralama organizasyonun gayrimenkul sahibi tarafından sağlanmasının veya aracı firmadan organizasyon hizmeti alınmasının, söz konusu faaliyetin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesine bir etkisi bulunmamaktadır. Her iki durumda da elde edilen kazanç ticari kazançla ilişkin hükümlere göre vergilendirilecektir.

Öte yandan, anılan Kanunun "Yabancı Memleketlerde Ödenen Vergilerin Mahsubu" başlıklı 123 üncü maddesinde;

"Tam mükellefiyete tabi mükelleflerin yabancı memleketlerde elde ettikleri kazanç ve iratlardan mahallinde ödedikleri benzeri vergiler, Türkiye'de tarh edilen Gelir Vergisinin yabancı memleketlerde elde edilen kazanç ve iratlara isabet eden kısmından indirilir.

Birinci fıkra hükmünce indirilecek miktar Gelir Vergisinin yabancı memleketlerde elde edilen kazanç ve iratlara isabet eden kısmından fazla olduğu takdirde, aradaki fark nazara alınmaz.

Gelir Vergisinin yabancı memlekette elde edilen kazanç ve iratlara isabet eden kısmı, bunların gelire olan nispeti üzerinden hesaplanır.

Birinci fıkrada yazılı vergi indiriminin yapılması için:

1.Yabancı memlekette ödenen vergilerin gelir üzerinden alınan şahsi bir vergi olması;

2.Yabancı memlekette vergi ödendiğinin yetkili makamlardan alınan ve mahallindeki Türk elçilik veya konsoloslukları, yoksa orada Türk menfaatlerini koruyan memleketin aynı mahiyetteki temsilcileri tarafından tasdik olunan vesikalarla tevsik edilmesi;

Şarttır.

2 numarada yazılı vesikalar taksit zamanına kadar gelmemiş olursa, yabancı memlekette elde edilen kazanç ve iratlara isabet eden vergi kısmı bir yıl süre ile ertelenir.

Aranan vesikalar bu süre zarfında vergi dairesine ibraz edildiği takdirde vergi tenzil edilir; süre geçtikten sonra erteleme hükmü kalkar ve vesikalar ibraz edilse bile nazara alınmaz. Vergi Usul Kanununda yazılı mücbir sebeplere ait hükümler mahfuzdur.

Yabancı memleketlerde ödenen vergilerin ilgili bulundukları kazanç ve iratlar mükellef tarafından hangi yılın gelirene ithal edilmişse, bu vergilerde o gelire ait vergiden indirilir.

Bu madde gereğince yapılan vergi indiriminde yabancı para ile ödenen vergilere, bunların ilgili bulunduğu kazanç ve iratlara uygulanan kambiyo rayici uygulanır.

Kontrol edilen yabancı kurumlara ilişkin hükümlerin uygulandığı durumlarda, yurt dışı iştirakin toplam vergi yükünün hesabında esas alınan vergiler, ödenmiş olmaları şartıyla, Türkiye'de vergilendirilecek kontrol edilen yabancı kurum kârları üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir."

hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, Ülkemiz ile Fildişi Sahili Cumhuriyeti arasında yürürlükte olan bir çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması bulunmadığından Fildişi Sahili Cumhuriyetinden elde ettiğiniz gelirin iç mevzuat hükümlerimize göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; Fildişi Sahili Cumhuriyetinde bulunan gayrimenkulünüzü airbnb üzerinden kısa süreli kiraya vermeniz sonucu elde ettiğiniz kazancın ticari kazanç olarak değerlendirilerek 193 sayılı Kanunun ticari kazançlara ilişkin hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, ikametgahınızın Türkiye'de bulunması nedeniyle tam mükellefiyet esasına göre vergilendirilerek yurt içinde ve yurt dışında elde ettiğiniz kazancın tamamının Türkiye'de beyan edilmesi gerekmekte olup yurt dışında şahsi gelir vergisi ödemeniz halinde ödemiş olduğunuz bu vergileri, ödendiğini Kanunda belirtilen şekilde tevsik etmeniz şartıyla, beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edebilmeniz mümkün bulunmaktadır.

#### KATMA DEĞER VERGİSİ (KDV) KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-6/b maddesinde, işlemlerin Türkiye'de yapılmasının hizmetin Türkiye'de yapılmasını veya hizmetten Türkiye'de faydalanılmasını ifade ettiği

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- (I/A-6.) bölümünde,

"3065 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre, Türkiye'de yapılan ve maddede sayılan mal teslimleri ve hizmet ifaları vergiye tabidir. Madde metninden anlaşılabacağı üzere bir işlemin KDV'ye tabi olması için;

-İşlemlerin, Türkiye'de yapılmış olması ve

-İşlemlerin, 3065 sayılı Kanunun 1 inci maddesindeki şartları taşıyan mal teslimleri ve hizmet ifaları olması,

gerekir.

İthalat ise başka bir şart aranmaksızın verginin konusuna girer.

3065 sayılı Kanunun 6 ve 7 nci maddelerinde, hangi işlemlerin Türkiye'de yapılmış sayılacağı hükme bağlanmıştır. Buna göre;

-Mal teslimlerinde malların teslim anında Türkiye'de bulunması,

-Hizmet ifalarında ise hizmetin Türkiye'de yapılması veya hizmetten Türkiye'de faydalanılması,

hallerinde işlemler Türkiye'de yapılmış sayılır.

3065 sayılı Kanun, işlemlerin Türkiye'de yapılmasını mal teslimleri, hizmet ifaları ve uluslararası taşımacılık yönünden ayrı esaslara bağlamıştır."

- (I/A-6.2.) bölümünde,

"Hizmet ifalarında işlemin Türkiye'de yapılmış sayılması için, 3065 sayılı Kanunun (6/b) maddesine göre hizmetin Türkiye'de yapılması veya hizmetten Türkiye'de faydalanılması gerekir.

Hizmetin Türkiye'de yapılmış sayılması için belirtilen iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmez. Şartlardan herhangi birisinin oluşması halinde hizmet, Türkiye'de yapılmış sayılır. Bir diğer ifade ile hizmet Türkiye'de yapılmışsa, hizmetten hangi ülkede faydalanılırsa faydalanılsın işlem Türkiye'de yapılmış sayılır ve vergiye tabi olur. Hizmetin başka bir ülkede yapılması halinde bu hizmetten Türkiye'de faydalanılmış ise işlem yine Türkiye'de yapılmış sayılır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, 60 No.lu KDV Sirkülerinin (1.1.1.) bölümünde; "KDV Kanununun 1 ve 6 ncı maddelerine göre, yurtdışında gerçekleşen mal teslimleri ile yurt dışında ifa edilip yine yurtdışında yararlanılan hizmetler KDV'nin konusuna girmemektedir. Türkiye'de yapılmayan işlemin bedeli üzerinden KDV hesaplanması veya böyle bir işlemin Kanundaki herhangi bir istisna hükmü ile ilişkilendirilmesi söz konusu değildir." açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, Fildişi Sahili Cumhuriyetinde yer alan gayrimenkulünüzü Airbnb üzerinden kiraya verme hizmeti yurt dışında verildiğinden ve hizmetten yurt dışında faydalandığından KDV'nin konusuna girmemektedir.

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