

Haftalık veya aylık olarak kiraya verilen gayrimenkulün vergilendirilmesi

Sayı:
46480499-120.01.01[2018/1661]-63499
Tarih:
08/09/2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 46480499-120.01.01[2018/1661]-E.63499
Konu : Haftalık veya aylık olarak kiraya
verilen gayrimenkulün
vergilendirilmesi

08.09.2020

İlgi : 13/06/2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, basit usulde kayıtlı mükellef olduğunuz, kendinize ait dairenizi yaz aylarında beş günden az olmamak üzere haftalık, on günlük veya otuz günlük kiraya verdiğiniz, söz konusu faaliyetinizden elde edilen gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak değil de basit usulde ticari kazanç olarak değerlendirildiği, kira tahsilatlarını PTT veya banka aracılığıyla tahsil ettiğiniz, konaklama yapan müşterilerinizi kolluk güçlerine bildirdiğiniz belirtilerek, bunun dışında herhangi bir belge düzenlemeniz gerekip gerekmediği ile başka bir işlem yapıp yapmayacağınız konusunda görüş talep edilmektedir.

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.

Anılan Kanunun gayrimenkul sermaye iradına ilişkin hükümleri uyarınca, binaların kısmen veya tamamen ya da boş veya dayalı döşeli şekilde kiraya verilmesinden elde edilen gelirin 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 gerekmektedir.

Diğer taraftan, aynı Kanununun 46 ncı maddesinde, 47 ve 48 inci maddelerde yazılı şartları topluca haiz olanların ticari kazançlarının basit usulde tespit olunacağı belirtilmiş, anılan maddelerde ise basit usule tabi olmanın genel ve özel şartları açıklanmıştır. Kanununun 51 inci maddesinde de basit usulün hududu gösterilmiş olup, söz konusu maddenin verdiği yetkiye dayanılarak çıkartılan 12/01/1995 tarih ve 95/6430 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Büyükşehir belediyesi olan illerin (Erzurum, Diyarbakır, Sakarya ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine alınan yerlerden, yeni bağlanan mahallelerle birlikte 2000 yılı genel nüfus sayımındaki nüfusu 30.000'den az olan yerler ile 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında büyükşehir belediyesi kurulan ve büyükşehir belediyesi sınırları içerisine alınan yerler hariç) mücavir alan sınırları dahil olmak üzere büyükşehir belediye sınırları dahilinde eğlence ve istirahat yerlerini işletenler, 01/01/1995 tarihinden itibaren gerçek usulde vergilendirme kapsamına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 183 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "5 f" bölümünde; *"Götürü usule tabi olan mükelleflerden her türlü eğlence ve istirahat yerlerini işletenler, 01.05.1995 tarihinden itibaren gerçek usule vergilendirileceklerdir.*

Eğlence ve istirahat yerlerinden, çay ve kır bahçesi, çayhane, kahvehane, kiraathane, bezik, briç, bilardo, pingpong, masa futbolu, tenis, minyatür golf ve benzeri spor yerleri ile kaplıca, hamam, otel, motel, pansiyon ve dansing, düğün salonu, sinema, atlı karınca, dönme dolap gibi yerler anlaşılacaktır.

.." açıklamalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (g) bendinde, *"Umuma açık istirahat ve eğlence yeri: Kişilerin tek tek veya toplu olarak eğlenmesi veya konaklaması için açılan otel, motel, pansiyon, kamping ve benzeri konaklama yerleri; gazino, pavyon, meyhane, bar, birahane, içkili lokanta, taverna ve benzeri içkili yerler; sinema, kahvehane ve kiraathaneler; kumar ve kazanç kastı olmamak şartıyla adı ne olursa olsun bilgi ve maharet artırıcı veya zeka geliştirici nitelikteki elektronik oyun alet ve makinelerinin, video ve televizyon oyunlarının içerisinde bulunduğu elektronik oyun yerleri; internet salonları, lunaparklar, sirkler ve benzeri yerleri"* ifade ettiği açıklanmıştır.

Ticari kazanç kapsamında gününbirlik konut kiralama faaliyetinde bulunduğu tespit edilen

mükelleflerin, bu faaliyetlerinin müşteriye sunulan hizmetler ve mahiyet itibariyle otel, motel, pansiyon işletmeciliğinden bir farkının olmadığı, dolayısıyla, 95/6430 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen eğlence ve istirahat yerleri işletmeciliği kapsamında olduğu kabul edilmektedir.

Diğer taraftan, 12.01.1995 tarih ve 95/6430 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında 2/7/2013 tarihli ve 2013/5080 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan değişiklik sonucu, 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi kurulan ve büyükşehir belediyesi sınırları içerisine alınan yerler 95/6430 sayılı kararname kapsamı dışına çıkartıldığından, bu yerlerde 95/6430 sayılı kararnamede sayılan iş grupları itibariyle faaliyette bulunan mükelleflerin, genel ve özel şartları topluca taşımaları ve 51 inci maddede belirtilen faaliyetlerde bulunmamaları halinde basit usulde vergilendirilmeleri mümkün bulunmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, Balıkesir Ayvalık ilçesinde, haftalık, on günlük veya otuz günlük konut kiralama faaliyetiniz istirahat yeri işletilmesi kapsamında olduğundan, bu ticari faaliyetiniz nedeniyle Gelir Vergisi Kanununun 47 ve 48 inci maddelerinde belirtilen basit usule tabi olmanın genel ve özel şartlarını topluca taşımanız ve aynı Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen faaliyetlerde bulunmamanız şartıyla basit usulde vergilendirilmeniz mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Faturanın tarifi" başlıklı 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 vesika olarak tanımlanmış, 231/5 inci maddesinde ise faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmış olup, kira gelirleri karşılığında kiralama hizmetinin ifa edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

Aynı Kanunun 240 ıncı maddesinde, kazancı basit usulde tespit edilenler de dahil olmak üzere otel, motel ve pansiyon gibi konaklama yerlerinin, odaları, bölmeler ve yatak planlarına uygun olarak müteselsil seri ve sıra numaralı günlük müşteri listeleri düzenleyeceği hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, günlük olarak kiralama işlemine konu edilen konutunuz ticari faaliyet çerçevesinde konaklama yeri olarak kabul edileceğinden, müşterilerinizin, Vergi Usul Kanununun 240/C maddesindeki bilgileri içerecek şekilde düzenlenecek günlük müşteri listesine kaydedilmesi zorunluluğu 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 özelve uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.