

Günlük veya haftalık sürelerle konut kiralama faaliyetinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.34.16.01-120[40-2014/891]-14193

Tarih:

19/02/2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[40-2014/891]-14193

19/02/2016

Konu : Günlük veya haftalık sürelerle konut
kiralama faaliyetinden elde edilen
gelirin vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, mülkiyeti ve giderleri size ait gayrimenkulü eşyalı olarak sözleşme yapılmaksızın günlük veya haftalık sürelerle kiraya verdiğiniz belirtilerek, müşterilere düzenlenecek faturalarda KDV oranının ne olması gerektiği, günlük müşteri listesi düzenlenip kolluk güçlerine bildirimde bulunup bulunulmayacağı, demirbaşlar için amortisman ayrılıp ayrılmayacağı ve ayrılması durumunda amortisman tutarlarının ticari kazancın tespitinde gider olarak indirilip indirilemeyeceği hususlarında bilgi talep ettiğiniz anlaşılmakta olup, Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

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 (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 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 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. 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.

Ayrıca, aynı Kanunun 40 inci maddesinde safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmış olup, maddenin (7) numaralı bendinde Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanların safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, mülkiyeti size ait gayrimenkullerin günlük ve haftalık olarak kiraya verilmesinden elde edilen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmekte olup 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanların da ticari kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

2-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

KDV Kanununun, 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde ise Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Kararname eki (II) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 25 inci sırasında; *"Otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti (1618 sayılı Kanun hükümlerine göre Kültür ve Turizm Bakanlığında işletme belgesi almış seyahat acenteleri tarafından müşteriye aktarılan geceleme hizmet tutarı ve bu hizmete ilişkin aracılık bedellerine de konaklama tesislerinde verilen geceleme hizmetlerinin ait olduğu oran uygulanır. Konaklama tesislerinde geceleme hizmetinden yararlanmayanlara verilen tüm hizmetler ile geceleme hizmetiyle beraber verilen ancak ayrıca belgelendirilen ya da geceleme hizmetine ait belgede ayrıca fiyatlandırılan hizmetler bu sıra kapsamında yer almamaktadır. Ancak geceleme hizmeti kapsamında verilmesi ve geceleme bedeline dahil edilmesi mutlak olan diğer hizmetler bu sıra kapsamında yer almakla birlikte bu şekilde belirlenen geceleme bedeli içinde sunulan alkollü içeceklere ilişkin yüklenilen katma değer vergisi tutarları, hizmeti sunanlar tarafından indirim konusu yapılamaz.)"* yer almıştır.

Buna göre, mülkiyeti size ait gayrimenkullerin üçüncü şahıslara günlük veya haftalık sürelerle kiraya verilmesi işleminin 2007/13033 sayılı Kararname eki II sayılı listenin 25 inci sırası kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından bu hizmetin %18 oranında KDV ye tabi tutulması gerekmektedir.

3-VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

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 bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 240 ıncı maddesinde 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 mülkiyeti şahsınıza ait olan gayrimenkuller ticari faaliyet çerçevesinde konaklama yeri kabul edileceğinden, bütün müşterilerinizin Vergi Usul Kanununun 240/C maddesindeki bilgileri içerecek şekilde düzenlenecek günlük müşteri listesine kaydedilmesi zorunlu bulunmaktadır. Ayrıca, kira gelirleri karşılığında kiralama hizmetinin ifa edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

Öte yandan, Kanunun 313 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle 269 uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değerinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder.*" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 5024 sayılı Kanunla değişen 315 inci maddesinde; "*Mükellefler amortismanına tabi iktisadi kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilan edeceği oranlar üzerinden itfa ederler. İlan edilecek oranların tespitinde iktisadi kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınır.*" hükmü yer almaktadır.

Bahsi geçen maddenin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden, amortismanına tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak " 339, 365, 389, 399 ve 406 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Bu hükümlere göre, işletmenizin aktifinde bulunan demirbaşlar için Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen faydalı ömür ve oranları üzerinden amortisman ayrılması mümkün 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.