

T.C.
BURDUR VALİLİĞİ
Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 43456486-003-1

30.09.2016

Konu : 3 adet maskenin ticari işletme envanterine dahil edilmeksizin,
odalar halinde kiraya verilmesi durumunda elde edilen kazancın
vergilendirmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, beyaz eşya ticaretinden dolayı ticari kazanç mükellefi olduğunuzu, şahsınıza ait 3 (üç) adet meskeninizi ticari işletmeniz envanterine dâhil etmeksizin odalar halinde kiraya verdiğinizizi, bu gelirinizin ticari kazanç mı yoksa gayrimenkul sermaye iradı olarak mı beyan edileceği hususu ile KDV uygulaması yönünden görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde, "*Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır...*" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70 inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradının konusuna giren unsurlar sekiz bent halinde sayılmış olup, söz konusu bentlerde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmış, maddenin ikinci fıkrasında ise, maddede belirtilen mal ve hakların, ticari veya zirai bir işletmeye dâhil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı belirtilmiştir.

Ticari faaliyet 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 faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde, kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gelir Vergisi Kanununun 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 müştemilatı 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, 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.

Öte yandan, gayrimenkullerin yine bir bedel karşılığında fakat bağımsız bölüm olarak değil de bölüm bölüm daha fazla kişinin kullanımına sunulduğu hallerde, kira akdinden söz etmek mümkün olmayıp, bu tür faaliyetlerden elde edilen gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak değil ticari kazanç, faaliyetin yapıldığı yerin de ticari işletme olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan; 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,

1/3-f maddesinde; Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin katma değer vergisine tabi olduğu,

17/4-d maddesinde; İktisadi işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin Katma değer vergisinden istisna olduğu,

hususları belirtilmiş bulunmaktadır.

Ayrıca, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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.”* hükmü yer almakta olup, Kanunun 232 nci maddesinde de; fatura kullanma mecburiyetine ait hükümlere yer verilmiş bulunmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tasarrufunuzda bulunan gayrimenkullerin, bağımsız bölümler halinde değil de, her dairede daha fazla kişinin kullanımına sunulma amaçlı olarak bölüm bölüm kiraya verilmiş olması nedeniyle, ticari organizasyon içerisinde devamlı surette gelir sağlamayı hedefleyerek yürütmekte olduğunuz söz konusu faaliyet dolayısıyla elde ettiğiniz kazancın Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümleri çerçevesinde vergilendirilmesi ve katma değer vergisinin konusuna giren söz konusu kiralama işlemi bakımından tarafınızca fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.