

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı**  
**Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü**

Sayı : 16432732-120[37-2018-38]-E.35817

23.09.2020

Konu : Sahiplerinden kiralanan konutların öğrenci yurdu olarak kiraya verilmesinde vergilendirme

İlgi : 26/11/2018 tarihli ve 232085 kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, emlak komisyonculuğu faaliyeti ile iştigal ettiğiniz, sahiplerinden kiraladığınız yüze yakın konutu öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere ..... Kurumuna kiraladığımız belirtilerek, söz konusu kiralama faaliyetine ilişkin vergisel sorumluluklarınız hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

**Gayrimenkul Sermaye İradı Elde Edenler Açısından Değerlendirme:**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun,

-21 inci maddesinde; binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2018 yılı kira gelirleri için 4.400 TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hâsılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı; ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2018 takvim yılı için: 120.000-TL) aşanların bu istisnadan faydalanamayacakları,

-70 inci maddesinde; bu maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, söz konusu malların ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari ve zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı,

-86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (c) alt bendinde; vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2018 yılı için 34.000-TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde de bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği,

-94 üncü maddesinde; "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin birinci fıkrasının (5/a) alt bendinde ise; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapılacağı

hüküm altına alınmıştır.

Bu bağlamda; ..... Kurumuna öğrenci yurdu olarak kiraya verilmek üzere gayrimenkul sahiplerinden kiralanan gayrimenkullerin, kira bedellerinin gayrisafi tutarları üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Gayrimenkul sahiplerince elde edilen/edilecek kira gelirlerinin gayrisafi tutarlarının, mezkûr Kanunun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2018 yılı için: 34.000- TL) aşması halinde, yine aynı Kanunun 85 ve 86 ncı maddelerinde yer alan genel hükümler uyarınca, gayrimenkul sahipleri tarafından yıllık gelir vergisi beyannameyi ile beyan edilmesi, tevkif edilen vergilerin yıllık gelir vergisi beyannameyi üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan; gayrimenkul sahiplerince elde edilen/edilecek gelirin, mesken kira geliri olarak değerlendirilemeyecek olması ve de tevkifata tabi tutulması gerekeceğinden, söz konusu maliklerin, mesken kira gelirlerine tanınan "istisna" müessesesinden faydalanabilmeleri mümkün bulunmamaktadır.

### **Ticari Kazanç Elde Eden Açısından Değerlendirme:**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmış bulunmaktadır.

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.

Buna göre, ticari bir organizasyon içerisinde gayrimenkul sahiplerinden kiralanan gayrimenkullerin ..... Kurumuna öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi faaliyetinin ticari faaliyet olarak değerlendirilerek, söz konusu faaliyetten doğan kazancın Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümleri çerçevesinde vergilendirilmesi gerekmekte olup, ticari kazancınızın tespitinde gayrimenkul sahiplerine ödediğiniz kira bedelleri ile ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yaptığımız diğer harcamalar gider, gayrimenkullere ilişkin tahsil olunan bedelleri ise gelir olarak dikkate alınacaktır.

Diğer taraftan, ..... Kurumuna yapmış olduğunuz kiralamalar dolayısıyla şahsınıza yapılan ödemeler üzerinden, söz konusu ödemeler ticari kazançla ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi bulunduğundan, ilgili Kurumca Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifat yapılması söz konusu değildir.

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.