



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

## BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.



www.bbdas.com.tr



/bbdas.com.tr



/bogazici\_bbdas



info@bbdas.com.tr



/bogazicibbdas



/company/bogazici-bagimsiz

**Hamza ERTEKİN**

**SMMM / Denetim ve İdare Müdürü**

**Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.**

[hamzaertekin@bbdas.com.tr](mailto:hamzaertekin@bbdas.com.tr)

**İstanbul, 2 Ekim 2024**

### KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMALARINDA VERGİSEL YÜKÜMLÜLÜKLER

#### 1- Genel Açıklamalar:

7464 Sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 2.11.2023 tarihli 32357 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştı. Özellikle pandemi sonrası kişilerin tatil tercihlerinde meydana gelen değişiklikler paralelinde; günlük, haftalık veya aylık tatil amaçlı (villa, bungalov, dağ evi, köy evi, çiftlik evi, yayla evi, oberj vb.) kiralamalardaki artışlar, önemli ekonomik değerlere ulaştığından haksız rekabetin önlenmesi, kişi haklarının korunması ve kayıt dışı ile mücadele için önemli bir adım atılmış oldu. Kamuoyunda “Airbnb Düzenlemesi” olarak da ifade edilen, son yıllarda tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de yaygınlaşan kısa süreli konut vb. kiralamalarında uyulması gereken usul ve esaslar belirlendiğinden, bu tür kiralamalardan elde edilen kazanç üzerinden kiraya verenleri bekleyen vergisel yükümlülüklerin neler olduğu konusu önem kazanmıştır.

#### 2- Turizm Amaçlı Kiralamalar İçin İzin Belgesi Alınması Zorunluluğu:

Kanun ile birlikte getirilen düzenlemelerden en önemlisi, konutların en fazla 100 gün süreyle turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kira sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan “Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesi” alınması zorunluluğu getirmiş olmasıdır.

**Merkez** : Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL Tel: 0 212 433 83 00 Fax: 0 212 433 83 03  
**Antalya İrtibat** : Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA Tel: 0 242 248 26 06 Fax: 0 242 248 66 03  
**Kayseri İrtibat** : Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ Tel: 0 352 220 50 30 Fax: 0 352 220 50 40  
**Bursa İrtibat** : İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA Tel: 0 224 240 09 07 Fax: 0 224 240 09 07  
**Bolu İrtibat** : Kıraca Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU Tel: 0 374 210 10 28 Fax: 0 374 210 10 29  
**Fethiye İrtibat** : Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye /MUĞLA Tel: 0 507 182 76 79  
Ticaret Sicil No : 700923 Mersis No : 0470058081600010 Web : [www.bbdas.com.tr](http://www.bbdas.com.tr) E-mail : [info@bbdas.com.tr](mailto:info@bbdas.com.tr)

İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verenlere, kiralama yapılan her bir konut için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için on beş gün süre verilir.

Verilen on beş günlük süre sonunda izin belgesi alınmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam edenlere beş yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için bir kez daha on beş gün süre verilir.

İzin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

Kendi adına mesken olarak kullanmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler hakkında, her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralınmasına aracılık edenler hakkında, her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

### **3- Kira Gelirlerinin Gelir Vergisi KanunuYönünden Değerlendirilmesi:**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkullerin kiralınmasından elde edilen kazançlar, esas itibariyle GVK' nın 70'inci maddesine göre "gayrimenkul sermaye iradı" olarak kabul edilmekte ve bu kazanç türüne göre belirlenen usul ve esaslara göre vergilendirilmektedir.

Ancak Maliye İdaresi; gayrimenkullerin uzun süreli kiralınması suretiyle elde edilecek gelirden daha fazla gelir elde edilmesi amacıyla, günlük veya haftalık olarak aynı yıl içinde birden fazla kiralamaya konu edilmesinin yanında, kiracılara kiralamaya ek olarak güvenlik ve temizlik taahhüdünde bulunması, işçi çalıştırılması ve bu faaliyetin devamlılık arz edecek şekilde, bir organizasyon dahilinde yapıldığı dikkate alındığında bu faaliyetin, Kanunda tanımlanan gayrimenkul kira geliri maksadını aşarak, ticari faaliyet olarak değerlendirilmesine ve dolayısıyla ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerektiği görüşündedir.

Bu ticari faaliyetin Gelir Vergisi Kanununun 47 ve 48 inci maddelerinde belirtilen basit usule tabi olmanın genel ve özel şartlarının topluca taşınması ve aynı Kanunun 51 inci maddesinde belirtilen faaliyetlerde bulunulmaması şartıyla basit usulde vergilendirilmesi de mümkün olabilecektir.

Basit usul şartlarının taşınmaması halinde, gerçek usulde ticari kazancın vergilendirilmesi ve bu yönde mükellefiyet tesis ettirilmesi gerekmektedir.

**İstanbul VDB'lığının 19.02.2016 tarih 62030549-120[40-2014/891]-14193 sayılı özelgesinde;**

“... 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...”

**Ankara VDB'lığının 13.09.2012 tarih B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[37-12/10]-928 sayılı özelgesine göre;**

“ ... 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.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, veraset yoluyla edinilen ve bir organizasyon içerisinde devamlı olarak kısa sürelerle (günlük, haftalık) başkalarının istifadesine sunulan konuttan müşterek maliklerinin her birinin elde ettiği gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir...”

**Balıkesir VDB'lığının 08.09.2020 tarih 46480499-120.01.01[2018/1661]-E.63499 sayılı özelgesinde;**

“ ... 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 kasti 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..."

#### **4- Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1'inci maddesinin birinci fıkrasına göre, Türkiye'de yapılan "Ticari, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler" katma değer vergisine tabidir. Aynı Kanun'un 1/3-f maddesinde ise "Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması" işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu düzenlenmiştir.

Dolayısıyla bu hükümler çerçevesinde Ticari kazançlar kapsamında verilen kiralama hizmetleri KDV'ye tabi olacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise bu kiralama hizmetinin; 2007/13033 sayılı Kararname eki II sayılı listenin 25' inci sırasında yer alan geceleme hizmeti kapsamında değerlendirilerek %10 KDV oranının mı, yoksa genel oranda %20 KDV oranının mı uygulanması gerektiği hususudur.

Maliye İdaresi, gayrimenkullerin üçüncü şahıslara günlük veya haftalık sürelerle kiraya verilmesi işleminin 2007/13033 sayılı Kararname eki II sayılı listenin 25' inci sırası kapsamında değerlendirilmesinin mümkün bulunmadığından bu hizmetin %20 oranında KDV' ye tabi tutulması gerektiği görüşündedir.

**Antalya VDB'liğinin 07.06.2023 tarih E-49327596-187[DVÖZ.2023.40]-108342 sayılı özeldesine göre;**

"... KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, sözü edilen listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir. Bahse konu (II) sayılı listenin 25 inci sırası uyarınca, "Otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti" %8 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Diğer taraftan, geceleme hizmetlerinde KDV oran uygulamasına ilişkin ayrıntılı açıklamaların yer aldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-2.5) bölümünde; otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmetinin, bu işletmelerde oda veya yer tahsis etmek suretiyle verilen tesiste günlük yatma-barınma-kalma hizmeti olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu BKK'nın ilgili sırasına göre indirimli KDV oranı (%8) uygulanabilmesi için bu hizmetin, otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde verilmesinin yanı sıra işletmenin, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen turizm işletme belgesine sahip olması veya ilgili yerel yönetim biriminden alınan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatında "otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesisi" olduğunun belirtilmiş olması gerekmektedir.

Bu çerçevede, tarafınızca eşyalı olarak kiralanılan konutlarda günlük, haftalık veya daha uzun sürelerle verilen hizmetin; ilgili BKK eki (II) sayılı listenin 25 inci sırası kapsamında otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti olarak

değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiralama hizmet bedeli üzerinden genel oranda (%18) KDV hesaplanması gerekmektedir...”

**Antalya VDB'liğinin 11.06.2018 tarih 76464994-130[KDV.2017.125] – 112788 sayılı özelgesine göre;**

“... Buna göre, kiralamış olduğunuz apart otel şeklindeki dairelerin muhtelif kişilere konaklamaları için tahsis edilmesi işleminin, 2007/13033 sayılı BKK eki (II) sayılı listenin B/25 inci sırası kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından, bu hizmetin genel oranda (% 18) KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir...”

**İstanbul VDB'liğinin 19.02.2016 tarih 62030549-120[40-2014/891]-14193 sayılı özelgesinde;**

“... 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...”

**İstanbul VDB'liğinin 01.10.2010 tarih B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.28-395 sayılı özelgesinde;**

“... Kararname eki II sayılı listenin (B) bölümünün 25 inci sırasında sayılan işletmelerin niteliği 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre belirlenmektedir. Anılan yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat gereğince, işletmelerin ilgili idareden konaklama hizmeti vermek üzere alınmış bir işyeri açma ve çalışma ruhsatına sahip olmaları gerekmektedir.

Ancak, başvurunuzdan Şirketinizin konaklama hizmeti vermek üzere yetkili makamlardan alınmış bir ruhsata sahip bulunmadığı anlaşıldığından, Şirketiniz aktifinde kayıtlı bina içerisinde bulunan 1, 1+1, 1+2 şeklindeki dayalı döşeli dairelerin günlük, haftalık, aylık olarak kiraya verilmesinin geceleme hizmeti kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamakta, bu kiralamalara genel oranda (% 18) KDV uygulanması gerekmektedir...”

**5- Damga Vergisi Kanunu Yönünden:**

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun “I-Akitlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden; A/3 fıkrasında, kefalet, teminat ve rehin senetlerinin nispi damga vergisine tabi tutulacağı; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun “IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümünün (31) numaralı fıkrasında, dernek ve vakıflarca yerleşim yeri, gerçek kişilerce mesken olarak kullanılmak üzere kiralanın ve iktisadî işletmelere dahil olmayan taşınmazlara ilişkin kira mukavelenamelerinin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

- Dernek ve vakıflarca yerleşim yeri,
- Gerçek kişilerce mesken,
- Gelir vergisinden muaf esnaf, muaf serbest meslek erbabı işyeri,
- Basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmasına yönelik olarak düzenlenen kira mukavelenameleri damga vergisinden istisnadır.

İktisadi işletmeye dahil olmayan bir gayrimenkulün gerçek kişilere mesken veya dernek ve vakıflara yerleşim yeri ya da gelir vergisinden muaf esnaf, gelir vergisinden muaf serbest meslek erbabı ve basit usulde vergilendirilen mükellefler tarafından işyeri olarak kiralanması durumunda düzenlenen kira sözleşmelerine damga vergisi istisnası uygulanacaktır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "V. Yerleşim yeri" başlıklı 19 uncu maddesinde, yerleşim yerinin bir kimsenin sürekli kalma niyeti ile oturduğu yer olduğu, bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamayacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Dolayısı ile Maliye İdaresi; gerçek kişilere ait olsa da turizm amaçlı kiralanın yerlerin mesken amaçlı kiralandığından bahsedilemeyeceğinden, düzenlenen sözleşmeler üzerinden damga vergisi alınması gerektiği görüşündedir.

**Aydın VDB'lığının 31.05.2021 tarih 79690095-155[3-2020-120-72]-48973 sayılı özelgesinde;**

"... Özelge talep formunuz ekinde yer alan .../.../... tarihli kira sözleşmesinin incelenmesinden, ... (ev sahibi) ile aranızda ... Mah. ... Caddesi ... Sitesi No:... .../.../... Blok adresinde bulunan yazlık dairenin günü birlik ev olarak kiraya verilmek amacıyla 1 ay süreliğine ... TL kira bedeli karşılığında kiralanmasına ilişkin olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, gününbirlik ev olarak kiraya verilmek amacıyla kiralanın yazlık daireye ait kira sözleşmesinin, sözleşmeye konu edilen mesken vasıflı yazlık dairenin gerçek bir kişinin mesken olarak kullanımı dışında ticari amaca yönelik olarak kiralandığı dikkate alındığında, kira sözleşmesinin kira bedelinin kira süresi ile çarpımı sonucu bulunacak tutar üzerinden 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir..."

**Afyon Defterdarlığının 10.04.2014 tarih ve 63611781-155[1-2013/8]-7 sayılı özelgesine göre;**

"... Kira bedelinin yabancı para üzerinden ödenmesi halinde, kiracı tarafından ödeneceği belirtilen gelir (stopaj) vergisi dahil brüt kira tutarının, kağıdın düzenlendiği tarihteki Merkez

*Bankasınca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuru ile çarpılmasıyla bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre nüsha sayısı dikkate alınmak suretiyle damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir...”*

#### **6- Vergi Usul Kanunu Yönünden:**

#### ***a)- Günlük, Haftalık Veya Aylık Yapılan Kiralamalarda Bankadan Ödeme Zorunluluğu:***

9/6/2017 tarihli ve 30091 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 298 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile; kira tutarına bakılmaksızın haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında kira geliri elde edenlerin de, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik etmesi zorunlu hale getirilmiştir.

#### **Bolu Valiliği, Defterdarlık Gelir Müdürlüğü’nün 27.09.2017 tarih B.07.4.DEF.0.14.10.00-120.05-8 sayılı Özelgesine göre;**

*“... Buna göre, konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.*

*Bu itibarla, konut kiralamalarında her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle kira geliri elde eden mülk sahiplerince tevsik edilmesi gerekmekte olup, şirketinizce komisyon karşılığı tahsil edilen söz konusu kira bedellerinin, mülk sahiplerinin banka hesaplarına aktarılmış olması, mülk sahiplerinin, 268 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile getirilen tevsik zorunluluğuna uyması anlamına geleceğinden, yapılan işlemde vergi mevzuatına aykırılık bulunmamaktadır.*

*Öte yandan kira tahsilatı için ödenen komisyon karşılığında şirketiniz tarafından fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir...”*

#### **Samsun VDB’liğinin 07.09.2017 tarih B.07.1.GİB.4.55.15.01-120[70-2017/ÖZE-08]-97 sayılı özelgesinde;**

*“... Buna göre, konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde, haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralamalarında ise tutara bakılmaksızın kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.*



*Ayrıca anılan Tebliğe göre, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.*

*Buna göre, hafta sonu ve diğer tatil günlerinde gerçekleştirilen günlük kiralama karşılığı yapılacak tahsilatların, internet bankacılığı kullanılarak veya banka ATM'leri ya da posta idaresi aracı kılınarak gerçekleştirilmesi ve bu işlemler sonucunda oluşan belgelerle tevsik edilmesi mümkün bulunmaktadır..."*

***b)- Belge Düzeni ve Defter Tutma:***

Kira gelirleri karşılığında kiralama hizmetinin ifa edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Kanuni defterlerin de aynı şekilde usulüne göre tutulması gerekmektedir.

Elektronik belge olarak düzenlenmesi gerekenler de dâhil olmak üzere, verilmesi ve alınması icabeden fatura, gider pusulası, müstahsil makbuzu ile serbest meslek makbuzlarının verilmemesi, alınmaması, düzenlenen bu belgelerde gerçek meblağdan farklı meblağlara yer verilmesi, bu belgelerin elektronik belge olarak düzenlenmesi gerekirken Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenen zorunlu haller hariç olmak üzere kâğıt olarak düzenlenmesi ya da bu kanunun 227. ve 231. maddelerine göre hiç düzenlenmemiş sayılması halinde; bu belgeleri düzenlemek ve almak zorunda olanların her birine her bir belge için tebliğlerde belirtilen tutarlardan aşağı olmamak üzere bu belgelere yazılması gereken meblağın veya meblağ farkının %10'u nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilecektir.

***c)- Günlük Müşteri Listesinin Hazırlanması Bakımından:***

7464 sayılı "Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un "İzin Belgesinin Niteliği" başlıklı 3'üncü maddesinin 8'inci fıkrası "(8) Turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanır. 1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda izin belgesi sahibi sorumlu kişi kabul edilir" şeklindedir.

Söz konusu Kanuni düzenleme uyarınca, turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında 11 Temmuz 1973 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanacağı belirtilmiştir.

**1774 sayılı Kanununun 2. maddesi uyarınca:**

*Madde 2 – “Otel, motel, han, pansiyon, bekar odaları, günübirlik kiralanan evler, kamp, kamping, tatil köyü ve benzeri her türlü, özel veya resmi konaklama yerleri ile özel sağlık müesseseleri, dinlenme ve huzur evleri, dini ve hayır kurumlarının sosyal tesislerinin sorumlu işleticileri, bu yerlerde ücretli veya ücretsiz, gündüz veya gece, yatacak yer gösterdikleri yerli veya yabancı herkesin kimlik ve geliş- ayrılış kayıtlarını, örneğine ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutmak, genel kolluk örgütlerinin her an incelemelerine hazır bulundurmak, Devlet İstatistik Enstitüsüne, talebi halinde vermek zorundadırlar.”*

1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda izin belgesi sahibi sorumlu tutulmaktadır. Kamu düzeninin sağlanması ve suç işlenmesinin önüne geçilmesi amacıyla yapılan bu düzenleme ile birlikte otel ve diğer konaklama yerlerinde olduğu gibi müşterilerin kimlik bilgileri kolluk kuvvetlerine bildirilecek, giriş, çıkış ve konaklama bilgileri kayıt altına alınacaktır.

Bu düzenlemelere paralel olarak; günlük veya haftalık kiralamalara konu gayrimenkuller ticari faaliyet çerçevesinde konaklama yeri olarak kabul edildiğinden, konaklayan müşterilerin 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 240/C maddesindeki bilgileri içerecek şekilde düzenlenecek günlük müşteri listesine kaydedilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

**Balıkesir VDB’lığının 08.09.2020 tarih 46480499-120.01.01[2018/1661]-E.63499 sayılı özelgesine göre;**

*“... Aynı Kanununun 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...”*

**Antalya VDB’lığının 11.06.2018 tarih 76464994-130[KDV.2017.125] – 112788 sayılı özelgesinde;**

*“... 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 240 ıncı maddesinde, “Taşıma işletmeleri ile otel, motel ve pansiyon gibi konaklama yerleri (kazancı basit usulde tespit edilenler dahil) aşağıda yazılı belgeleri düzenlemek zorundadırlar.*

...

C) *Günlük müşteri listeleri: Otel, motel ve pansiyon gibi konaklama yerleri, odalar, bölmeler ve yatak planlarına uygun olarak müteselsil seri ve sıra numaralı günlük müşteri listeleri düzenlerler ve işletmede bulundurlar.*

*Bu listelerde aşağıdaki bilgiler bulunur:*

- 1. Mükellefin adı, soyadı, varsa unvanı ve adresi,*
- 2. Oda numaraları yazılmak suretiyle müşterinin adı, soyadı ve oda ücreti,*
- 3. Düzenleme tarihi,"*

*hükmüne yer verilmiştir.*

*Konu ile ilgili olarak yayımlanan, 141 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinin 13 üncü maddesinde ise "...otel, motel ve pansiyon gibi konaklama yerleri işletenlerin, günlük müşteri listeleri düzenlemeleri ve bunları işletmede bulundurmaları zorunlu kılınmıştır." açıklamasına yer verilmiştir.*

*Buna göre, işletmenizde müşterilerin konaklama süre ve şekline bakılmaksızın Vergi Usul Kanununun 240/C maddesindeki bilgileri içerecek şekilde günlük müşteri listesi düzenlenmesi gerekmektedir..."*

#### **7- Konaklama Vergisi Kanunu Yönünden:**

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 34 üncü maddesinde 7194 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeye göre, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, apart otel, misafirhane, kamping, dağ evi, yayla evi gibi konaklama tesislerinde verilen geceleme hizmeti ile bu hizmetle birlikte satılmak suretiyle konaklama tesisi bünyesinde sunulan diğer tüm hizmetlere (yeme, içme, aktivite, eğlence hizmetleri ve havuz, spor, termal ve benzeri alanların kullanımı gibi) ilişkin olmak üzere verginin konusuna giren hizmetleri sunanlar tarafından Konaklama Vergisi Beyannamesi verilmektedir.

14 Aralık 2022 tarihinde Konaklama Vergisi ile ilgili uygulama genel tebliğ Resmi Gazete'de yayımlandı. Tebliğ uyarınca "konaklama tesisleri bakımından bir sınırlandırma bulunmamakta olup, tesisin; türü, sınıfı, niteliği, ilgili mevzuatta yer alan tarif ve tanımlamaları ve ilgili mevzuata göre turizm işletmesi belgesi ve/veya işyeri açma/işletme belgesi olup olmadığına bakılmaksızın, konaklama hizmeti sunan bütün tesislerde verilen yukarıda sayılan hizmetler vergiye tabidir." hükmü konulmuştur. İlgili hükümden anlaşılacağı üzere turizm işletme belgesi olsun ya da olmasın konaklama hizmeti sunan bütün tesislerin %2 oranında konaklama vergisine de tabi olacağı belirtilmiştir.

Konaklama vergisinin konusu, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, apart otel, misafirhane, kamping, dağ evi, yayla evi gibi konaklama tesislerinde verilen geceleme hizmeti ve bu hizmetle birlikte satılmak suretiyle konaklama tesisi bünyesinde

sunulan diğer tüm hizmetleri oluşturur. Bakanlıktan turizm amaçlı kiralama izni alanlar, konaklama vergisi mükellefiyetini tesis ettirmeleri gerekmektedir. Konaklama vergisi oranı genellikle %2'dir ve KDV matrahına dahil edilmez.

**Antalya VDB'liğinin 08.05.2023 tarih E-49327596-187[DVÖZ.2023.2]-88588 sayılı özelgesine göre;**

*"...Anılan Tebliğin Konaklama Tesislerinde Verilen Geceleme Hizmeti başlıklı (I/A) bölümünde, konaklama tesislerinde verilen geceleme hizmetinin vergiye tabi olduğu; geceleme hizmetinin, konaklama tesislerinde oda veya yer tahsis etmek suretiyle verilen, tesiste günlük yatma, barınma ve kalma hizmetini ifade ettiği açıklanmıştır.*

*Gayrimenkullerin günlük veya haftalık olarak, süreklilik arz eden bir şekilde, geceleme gerçekleştirilmesi amacıyla kişilere teslim edilmesi, süre bitiminde teslim alınması; yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi ve farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması konaklama hizmetinin sunulmasına yönelik bir organizasyon gerektirmektedir. Gayrimenkulün müşterilerin kullanımına hazır şekilde tutulması ve talep üzerine müşteri tasarrufuna bırakılması; geceleme asgari ölçüde gerçekleşmesine imkân sağlayan yatak, mobilya, elektrik, su, temizlik gibi unsurların temin ve tedarik edilmesi; konaklayanların elektrik, su ve diğer hizmetlere ilişkin abonelik tesis ettirmedikleri gibi, aidat, tamirat, ortak gider gibi gayrimenkulün diğer muhtemel masraflarına katılmamaları dikkate alındığında, bahse konu günlük/haftalık konut kiralamalarının geceleme hizmetinin sunulması amacıyla gerçekleştirildiği açıktır.*

*Ayrıca, Başkanlığımız kayıtlarının tetkikinden, özelge talebinize konu kiralama faaliyeti kapsamında elde edilen ticari kazanç dolayısıyla .... Malmüdürlüğünün ..... vergi kimlik numarasında kayıtlı gerçek usulde gelir vergisi mükellefi bulunduğunuz anlaşılmıştır.*

*Buna göre, kendinize ait olan villanın müşterilere muhtelif sürelerde kiraya verilerek villada sunulan geceleme hizmeti ile bu hizmetle birlikte satılmak suretiyle ayrıca sunulan diğer tüm hizmetlerin konaklama vergisinin konusuna girdiği tabiidir. Bu hizmetlerin sunulmasından elde edilen katma değer vergisi hariç tutar üzerinden % 2 oranında konaklama vergisi hesaplanarak vergilendirme dönemini takip eden ayın 26 ncı gününe kadar beyan edilmesi ve aynı süre içinde ödenmesi gerekmektedir."*

**Antalya VDB'liğinin 07.06.2023 tarih E-49327596-187[DVÖZ.2023.40]-108342 sayılı özelgesine göre;**

*"... Buna göre, işletmenize ait ya da işletmenizce kiralanan konutun müşterilere muhtelif sürelerde kiraya verilerek sunulan geceleme hizmeti ile bu hizmetle birlikte satılmak suretiyle ayrıca sunulan diğer tüm hizmetler konaklama vergisinin konusuna girmektedir. Bu hizmetlerin sunulmasından elde edilen katma değer vergisi hariç tutar üzerinden % 2 oranında konaklama vergisi hesaplanarak vergilendirme dönemini takip eden ayın 26 ncı gününe kadar beyan edilmesi ve aynı süre içinde ödenmesi gerekmektedir..."*

**İzmir VDB'lığının 13.05.2024 tarih E-66813766-187[34-2024/1]-E.274699 (194) sayılı özelgesine göre;**

“... Bu bağlamda, devre tatil kiralama faaliyeti nedeniyle konaklama tesisinde tahsis edilen oda ve yerin belirli dönemlerde, süreklilik arz eden bir şekilde, geceleme gerçekteşmesi amacıyla kişilere teslim edilmesi, süre bitiminde teslim alınması, yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi ve farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması konaklama hizmetinin sunulmasına yönelik bir organizasyon gerektirmekte olup, bahse konu kiralamaların geceleme hizmetinin sunulması amacıyla gerçekteşirildiği açıktır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, işletmenizce devre tatil hakkı sahiplerine ticari bir organizasyon kapsamında sunulan geceleme hizmeti ile bu hizmetle birlikte satılmak suretiyle ayrıca sunulan diğer tüm hizmetler konaklama vergisine tabi olup, bu vergi için vergiyi doğuran olay konaklama hizmetinin sunulmasıyla gerçekteştiğinden, işletmenizce konaklama tesisinde müşteriye tahsis edilen yerde belirli bir dönem için geceleme hizmetinin sunulmasını takip eden ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar anılan verginin beyan edilmesi ve aynı süre içinde ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu verginin beyanında ise müşteriden devre tatil sözleşmesi gereği (aidat dâhil) alınan toplam bedelin katma değer vergisi hariç tutarının dikkate alınması ve geceleme hizmetinin sunulduğu her bir devre tatil dönemine tekabül eden tutar üzerinden % 2 oranında konaklama vergisi hesaplanması gerektiği tabiidir...”

**İzmir VDB'lığının 10.01.2024 tarih E-66813766-187[6802-2023/6]-20718 sayılı özelgesine göre;**

“... Bu bağlamda, bahse konu belediye işletme ruhsatını haiz işletmenize ait tesisin konaklama hizmeti sunmak için tamamen veya kısmen hazır hale getirilmiş olduğu ve halihazırda konaklama hizmetinin sunulmaya devam edildiği hususları göz önünde bulundurulduğunda, ilgili Bakanlık tarafından düzenlenen turizm işletme belgesine dair işlem süreçlerinin tamamlanıp tamamlanmasının konaklama vergisi uygulaması yönünden herhangi bir önemi bulunmamaktadır.

Buna göre, işletmenizce konaklama vergisi mükellefiyetinin konaklama tesisinin tamamen veya kısmen işletmeye hazır hale getirilmesiyle birlikte faaliyete başlanılmasından önce tesis ettirilmesi ve konaklama vergisi hesaplanarak vergilendirme dönemini takip eden ayın 26 ncı gününe kadar beyan edilmesi ve aynı süre içinde ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kimlerin turizm payı beyan etmesi gerektiği, hangi işlemlerin turizm payı kapsamına girdiği, kapsamda olan işlemler için hangi aşamada turizm payı hesaplanacağı gibi turizm payı uygulamasına ilişkin hususlar Başkanlığımız görev alanına girmediğinden, konu hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığının ilgili birimlerine başvurulması gerekmektedir...”

## **8- Turizm Payı Yönünden:**

15 Temmuz 2019 tarihli ve 30832 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7183 Sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun ile Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı kurulmuştur. Ajansın kuruluş amaçlarının gerçekleştirilmesi ve faaliyetlerin finansmanında kullanılmak üzere, kapsama giren işletmelerin yatırımcısı veya işletmecisi olan gerçek veya tüzel kişilerden turizm payı alınacağı hükme bağlanmıştır.

Kanun'un "*Turizm Payı*" başlıklı 6'ncı maddesinin birinci fıkrasına göre "*(1) Ajansın kuruluş amaçlarının gerçekleştirilmesi ve faaliyetlerin finansmanında kullanılmak üzere turizm payı alınır*" hükmüne göre ikinci fıkranın (a) bendine göre "*Bileşik tesisler ile konaklama tesislerinden binde yedi buçuk*" oranında turizm payı alınacağı hükme bağlanmıştır.

2 Kasım 2019 tarih 30936 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Turizm Payı Beyannamesi Genel Tebliği (Sıra No: 1)*"'in;

*"Tanımlar" başlıklı 3'üncü maddesinde,*

- *d) Bileşik tesisler:* Bakanlık tarafından düzenlenen kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesiyle faaliyette bulunan turizm kentleri, turizm kompleksleri ve tatil merkezlerini,

- *ı) Konaklama tesisleri:* Bakanlık tarafından düzenlenen kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesiyle ya da ilgili kurum veya kuruluş tarafından düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatıyla faaliyet gösteren oteller, tatil köyleri, butik oteller, konaklama içeren özel tesisler, moteller, hosteller, pansiyonlar, apart oteller ve konaklama içeren kırsal turizm tesisleri (*dağ evi, köy evi, çiftlik evi, yayla evi ve oberj*) ile kampingleri,

İfade ettiği açıklanmıştır.

*"Turizm payı mükellefi ve oranları" başlıklı 4'üncü maddesinde;*

- **1)** 7183 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinde belirtilen ticari işletmelerin yatırımcısı veya işletmecisi olan gerçek veya tüzel kişiler, anılan Kanunun aynı maddesinde belirtilen oranlarda hesaplanan turizm payını Turizm Payı Beyannamesi ile beyan etmekte yükümlüdür.

(2) Turizm payı;

a) Bileşik tesisler ile konaklama tesislerinden binde yedi buçuk,

oranında Turizm Payı alınacağı hükme bağlanmıştır.

26 Ekim 2019 tarih 30930 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “*Türkiye Turizm Tanıtım Ve Geliştirme Ajansının Bütçesinin Hazırlanması, Uygulanması, Harcamaların Yapılması Ve Muhasebeleştirilmesi İle Turizm Payının Alınmasına İlişkin Yönetmelik*” te değişiklik yapılmasına dair Yönetmelik 23 Şubat 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Değişiklik; “(1) Turizm payı; bileşik tesisler ile konaklama tesislerinin işletmecisi olan gerçek veya tüzel kişilerin bu ticari işletmelerdeki faaliyetleri sonucunda elde ettikleri net satış ve kira gelirlerinin toplamı üzerinden binde (Değişik ibare:RG-23/2/2023-32113)(1) beş oranında alınır.

(2) Bileşik tesisler; Bakanlık tarafından düzenlenen kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesiyle faaliyette bulunan turizm kentleri, turizm kompleksleri ve tatil merkezlerini kapsar.

(3) Konaklama tesisleri; Bakanlık tarafından düzenlenen (Ek ibare:RG-23/2/2023-32113) basit konaklama turizm işletmesi, kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesiyle ya da ilgili kurum veya kuruluş tarafından düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatıyla faaliyet gösteren oteller, tatil köyleri, butik oteller, konaklama içeren özel tesisler, moteller, hosteller, pansiyonlar, apart otelleri ve konaklama içeren kırsal turizm tesisleri ile kampingleri kapsar.”

Şeklindedir.

Yapılan bu değişikliğe göre, **konaklama tesisleri**, Bakanlık’tan belgeli yeme – içme ve eğlence tesisleri, deniz turizm tesisleri ve seyahat acentalarından alınacak turizm payı için elde ettikleri net satış ve kira gelirlerinin toplamı üzerinden “on binde yedi buçuk oranında” ibaresi “**on binde beş oranında**” olarak değiştirilmiş olup, bu oran güncel olarak uygulanmaktadır.

Bu yasal düzenlemelere göre; konutlarını turizm amaçlı kiralayanların elde ettikleri kira gelirleri üzerinden “**on binde beş oranında**” turizm payı ödemeleri gerektiği anlaşılmaktadır. Turizm payı mükellefiyeti, ilgili belgelerin belirlenen süre içinde ibraz edilmemesi veya denetimlerde sunulmaması durumunda idari para cezaları kesilebilmektedir.

Ödenen turizm payı, kurumlar vergisi ve gelir vergisi mükellefleri tarafından matraha esas kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınabilecektir.

**İzmir VDB’liğının 10.01.2024 tarih E-66813766-187[6802-2023/6]-20718 sayılı özelgesine göre;**

“... Diğer taraftan, kimlerin turizm payı beyan etmesi gerektiği, hangi işlemlerin turizm payı kapsamına girdiği, kapsamda olan işlemler için hangi aşamada turizm payı hesaplanacağı gibi turizm payı uygulamasına ilişkin hususlar Başkanlığımız görev alanına girmediğinden, konu hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığının ilgili birimlerine başvurulması gerekmektedir...”

## **9- Airbnb Ve Benzeri Yabancı Kaynaklı Aracilar Vasitasi İle Kiralamalarda Vergisel Sorumluluklar:**

Herhangi bir vergi türü itibariyle mükellefiyeti bulanmayan kişilerin Airbnb platformu vb. yurt dışı kaynaklı aracilar vasitasi ile konutlarını kiraya vermeleri halinde, elde edilecek kazanç ticari kazanç olacağından bu kişilerin ticari kazanç hükümlerine göre vergi mükellefiyeti tesis ettirmeleri ve elde edecekleri kazançlarını yıllık gelir vergisi beyanamesi ile beyan etmeleri gerekecektir. Turizm amaçlı kiralamalar için ayrıca izin belgesi almaları da gerekmektedir.

Türkiye’de Airbnb vb. yurt dışı kaynaklı kısa süreli konaklama hizmeti sunulduğunda, hizmetin yurt içinde verilmesi ve konaklama hizmetinden yurt içinde yararlanıldığı için bu hizmet KDV’ye tabi olacaktır. Türkiye’de yapılan bu kısa süreli kiralama hizmetleri üzerinden müşterinin yurt içi yurt dışı mukimi olup olmadığına bakılmaksızın %20 KDV hesaplanması gerekecektir. Hesaplanacak bu KDV’ler ev sahipleri tarafından genel hükümlere göre beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

Ayrıca Airbnb vb. yurt dışı kaynaklı şirketlerin müşteri bulmak suretiyle Türkiye’de verilen bu hizmete aracılık faaliyetleri karşılığı ev sahipleri adına düzenlemiş oldukları komisyon faturaları tutarları üzerinden ev sahipleri tarafından ödenecek komisyon bedelleri üzerinden %20 KDV tevkifatı (tam tevkifat) yapılarak sorumlu sıfatıyla 2 No.lu KDV beyanamesi ile beyan edilerek ödenmesi gerekecektir.

### **KAYNAKÇA:**

- 7464 Sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 3065 ayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu
- 7183 Sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun
- Turizm Payı Beyanamesi Genel Tebliği (Sıra No: 1)
- Türkiye Turizm Tanıtım Ve Geliştirme Ajansının Bütçesinin Hazırlanması, Uygulanması, Harcamaların Yapılması Ve Muhasebeleştirilmesi İle Turizm Payının Alınmasına İlişkin Yönetmelik
- İstanbul VDB’liğının 19.02.2016 tarih 62030549-120[40-2014/891]-14193 sayılı özelgesi



- Ankara VDB'liğının 13.09.2012 tarih B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[37-12/10]-928 sayılı özelgesi,
- Balıkesir VDB'liğının 08.09.2020 tarih 46480499-120.01.01[2018/1661]-E.63499 sayılı özelgesi,
- Antalya VDB'liğının 07.06.2023 tarih E-49327596-187[DVÖZ.2023.40]-108342 sayılı özelgesi,
- Antalya VDB'liğının 11.06.2018 tarih 76464994-130[KDV.2017.125] – 112788 sayılı özelgesi,
- İstanbul VDB'liğının 19.02.2016 tarih 62030549-120[40-2014/891]-14193 sayılı özelgesi,
- İstanbul VDB'liğının 01.10.2010 tarih B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.28-395 sayılı özelgesi,
- Aydın VDB'liğının 31.05.2021 tarih 79690095-155[3-2020-120-72]-48973 sayılı özelgesi,
- Afyon Defterdarlığının 10.04.2014 tarih ve 63611781-155[1-2013/8]-7 sayılı özelgesi,
- Bolu Valiliği, Defterdarlık Gelir Müdürlüğü'nün 27.09.2017 tarih B.07.4.DEF.0.14.10.00-120.05-8 sayılı Özelgesi,
- Samsun VDB'liğının 07.09.2017 tarih B.07.1.GİB.4.55.15.01-120[70-2017/ÖZE-08]-97 sayılı özelgesi,
- Antalya VDB'liğının 07.06.2023 tarih E-49327596-187[DVÖZ.2023.40]-108342 sayılı özelgesi,
- İzmir VDB'liğının 13.05.2024 tarih E-66813766-187[34-2024/1]-E.274699 (194) sayılı özelgesi,
- İzmir VDB'liğının 10.01.2024 tarih E-66813766-187[6802-2023/6]-20718 sayılı özelgesi,

---

**(!) Yayınlarımız, ilgili olduğu mevzuat düzenlemelerinin duyurulmasına yönelik genel açıklamalar içermektedir. Mevzuat düzenlemeleri karşısında, her olayın kendine has özellikleri ile birlikte değerlendirilerek getireceği yükümlülükler veya sağlayacağı avantajlar titizlikle değerlendirilmelidir. Mevzuat değişiklikleri üzerine yapılabilecek yorum, eleştiri veya tavsiyeler önemli görülen konulara dikkat çekmeye yönelik olup, uygulamada ilgili kurum veya kuruluşun belirlediği usul ve esaslara göre işlem yapılması esastır. Konularında uzman kadrolarımızdan olaya özgü ilave görüş alınmadan, sadece yayınlarımız esas alınarak yapılacak işlemler sonucunda doğabilecek zarar ve yükümlülüklerden yazar veya müşavirliğimiz sorumlu tutulamaz.**