

Devre mülk hakkının kiraya verilmesi durumunda konaklama ve gelir vergisi uygulaması

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 1521

Tarih: 09.01.2026

Kaynak: Ankara Defterdarlığı Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü'nün 02.01.2026 tarihli ve E-90792880-187[2024/8]-2117 sayılı özelgesi

Kısa Cevap

Devre mülk hakkı, nitelik itibarıyla **gayrimenkul olarak tescil edilen bir hak** olduğundan kiraya verilmesinden elde edilen gelir **gayrimenkul sermaye iradidir** ve beyan hadleri aşıldığında yıllık gelir vergisi beyannamesiyle beyan edilir. Devre mülk hakkının **ticari bir organizasyon olmaksızın** hak sahiplerince kiraya verilmesi ise **konaklama vergisinin konusuna girmez**; bu nedenle konaklama vergisi yükümlülüğü doğmaz.

Özelgenin Künyesi

Bilgi	Değer
Veren idare	Ankara Defterdarlığı Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü
Sayı	E-90792880-187[2024/8]-2117
Tarih	02.01.2026
Talep	23.07.2024 tarihli özelge talep formu
Konu	Devre mülk hakkının kiraya verilmesinde konaklama ve gelir vergisi uygulaması
Sonuç	Gelir gayrimenkul sermaye iradidir ; konaklama vergisi doğmaz

Olay ve Sorulan Soru

Mükellef, yılın belli dönemlerinde kullanım hakkına sahip olduğu devre mülkünü, peşin ödediği aidat ve ilan giderlerini karşılamak amacıyla kiralamak istediğini; kiralama faaliyeti nedeniyle

mükellefiyetinin bulunmadığını ve faaliyetin **süreklilik arz etmediğini** belirterek, devre mülk hakkını kiralamanın gelir ve konaklama vergisi kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda görüş talep etmiştir.

Devre Mülk Hakkının Niteliği

Devre mülk hakkı, **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 57-65'inci maddelerinde** düzenlenmiştir. Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı ve bağımsız bölümden **yılın belli dönemlerinde istifade hakkı** olarak, müşterek mülkiyet payına bağlı bir **irtifak hakkı** şeklinde kurulur. Satışa konu edilebildiği gibi kiralamaya da konu olabilir.

Gelir Vergisi Yönünden

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun **70'inci maddesi**, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratları **gayrimenkul sermaye iradı** saymaktadır. Devre mülk hakkı, gayrimenkul olarak tescil edilen bir hak olduğundan bu kapsamdadır (70'inci maddenin birinci fıkrasının 4 numaralı bendi).

72'nci madde uyarınca gayrimenkul sermaye iratlarında **tahsil esası** geçerlidir: bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri gayrisafi hasılatı oluşturur.

Kime kiraya verildi	Tevkifat	Beyan kuralı
94'üncü maddede sayılan tevkifat sorumlularına (şirketler, iş ortaklıkları vb.)	Ödeme üzerinden %20 gelir vergisi tevkifatı yapılır	86'ncı maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (c) alt bendi: tevkifata tabi gayrimenkul sermaye iradı, 103'üncü maddedeki tarifenin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşarsa beyan edilir
Tevkifat sorumlusu olmayan kişilere (gerçek kişiler)	Tevkifat yapılmaz	86'ncı maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendi: tevkifata ve istisnaya konu olmayan iratlar için öngörülen beyan haddini aşarsa beyan edilir

Özelgede, talebin ilgili olduğu **2024 takvim yılı gelirleri** için hadler **230.000 TL** (c bendi) ve **13.000 TL** (d bendi) olarak anılmıştır. Bu hadler her yıl yeniden değerlendirilme oranında güncellendiğinden, uygulamada **ilgili takvim yılına ait Gelir Vergisi Genel Tebliğindeki tutarlar** esas alınmalıdır. Beyana tabi başka gelirler bulunması hâlinde 85 ve 86'ncı maddeler uyarınca ayrıca değerlendirme yapılır.

Konaklama Vergisi Yönünden

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun **34'üncü maddesi**; 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 tesis bünyesinde sunulan diğer tüm hizmetleri (yeme, içme, aktivite, eğlence ve havuz, spor, termal alanların kullanımı gibi) konaklama vergisine tabi tutmaktadır. Verginin mükellefi bu hizmetleri sunanlardır; vergiyi doğuran olay hizmetin sunulmasıdır.

Konaklama Vergisi Uygulama Genel Tebliğinde, tesisin türü, sınıfı, niteliği ve turizm işletmesi belgesi ya da işyeri açma/işletme belgesi bulunup bulunmadığına bakılmaksızın **konaklama hizmeti sunan bütün tesislerde** verilen bu hizmetlerin vergiye tabi olduğu belirtilmiştir. Geceleme hizmeti, konaklama tesislerinde oda veya yer tahsis etmek suretiyle verilen günlük yatma, barınma ve kalma hizmetini ifade eder.

İdareye göre, devre mülk hakkının **ticari bir organizasyon olmaksızın hak sahiplerince kiraya verilmesi** bir konaklama tesisinde geceleme hizmeti sunulması niteliğinde olmadığından verginin konusuna girmez.

Ayrımın Mantiği

- **Belirleyici olan organizasyondur.** Hak sahibinin kendi devre mülkünü ticari organizasyon olmaksızın kiraya vermesi ile bir konaklama tesisinin geceleme hizmeti sunması farklı işlemlerdir.
- **Ticari organizasyon varsa sonuç değişir.** Süreklilik, birden çok ünite, personel, tanıtım ve rezervasyon düzeni gibi unsurlar ticari faaliyete işaret ederse hem kazancın niteliği hem de konaklama vergisi bakımından yeniden değerlendirme gerekir.
- **Kira gelirinin türü değişmez.** Devre mülk bir hak olsa da gayrimenkul olarak tescil edildiğinden, kira geliri gayrimenkul sermaye iradı sayılır.

Sık Sorulan Sorular

Devre mülk kirası hangi gelir türüne giriyor?

Gayrimenkul sermaye iradı. Devre mülk hakkı gayrimenkul olarak tescil edilen bir hak olduğundan GVK 70'inci madde kapsamındadır.

Şirkete kiraya verirsem ne olur?

Ödemeyi yapan GVK 94'üncü maddede sayılanlardan ise kira üzerinden **%20** gelir vergisi tevkifatı yapılır; beyan, tevkifatlı iratlar için öngörülen hadde göre değerlendirilir.

Gerçek kişiye kiraya verirsem beyan etmem gerekir mi?

Tevkifat yapılmayacağından, elde edilen irat tevkifata ve istisnaya konu olmayan iratlar için öngörülen beyan haddini aşarsa beyan edilir.

Konaklama vergisi ödemem gerekir mi?

Özelgeye göre, ticari bir organizasyon olmaksızın hak sahibince yapılan kiralamada konaklama vergisi yükümlülüğü doğmaz.

Aidat ve ilan giderlerini düşebilir miyim?

Gayrimenkul sermaye iradında gerçek gider veya götürü gider yöntemlerinden biri seçilerek indirim yapılabilir. Gerçek gider yönteminde GVK 74'üncü maddede sayılan giderler, belgelendirilmek şartıyla dikkate alınır.

Bu özelge herkes için bağlayıcı mı?

Özelge, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 413'üncü maddesine dayanılarak yalnızca talepte bulunan mükellefe verilmiş bir görüştür. Özelgeye uygun işlem yapan mükellefe, vergi tarhi gerekse dahi ceza kesilmez ve gecikme faizi hesaplanmaz.

Resmî Kaynaklar

- GİB — 02.01.2026 tarihli ve E-90792880-187[2024/8]-2117 sayılı özelge
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (70, 72, 86 ve 94'üncü maddeler)
- 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu (34'üncü madde — konaklama vergisi)
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (57-65'inci maddeler — devre mülk hakkı)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/devre-mulk-hakkinin-kiraya-verilmesi-durumunda-konaklama-ve-gelir-vergisi-uygulamasi/> adresindeki sirkülerden 20.09.2026 12:46 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net