

Kısa Süreli Gayrimenkul Kiralamalarında Belge Düzeni, ÖKC Kullanımı ve KDV Oranı

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 04.03.2026

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı Ankara Defterdarlığının 12.01.2026 tarihli ve E-38418978-120[37-24/2]-19886 sayılı özelgesi

Kısa Cevap

Gayrimenkullerin ticari bir organizasyon çerçevesinde günlük, haftalık veya aylık olarak kısa süreli kiraya verilmesi **ticari faaliyet** sayılır; kazanç ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilir. Bu faaliyette **günlük müşteri listesi** düzenlenmesi ve **ödeme kaydedici cihaz (ÖKC)** kullanılması zorunludur. Hizmet, konaklama tesislerindeki “geceleme hizmeti” kapsamında görülmediğinden kiralama bedeli üzerinden **genel oranda (%20) KDV** hesaplanır.

Faaliyetin Niteliği ve Vergilendirilme Esası

Gayrimenkullerin ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak günlük, haftalık veya aylık periyotlar hâlinde kısa süreli kiraya verilmesi, **ticari faaliyet** kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda elde edilen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Belge Düzeni ve Günlük Müşteri Listesi

Konaklama hizmetinin sunum şekline göre belge düzeni şu esaslara tabidir:

- **Günlük müşteri listesi:** Ticari faaliyet çerçevesinde dairelerin müşterilere süreye bakılmaksızın kiralanmasında (konaklama yeri mahiyetinde), 213 sayılı Kanun uyarınca günlük müşteri listesi düzenlenmesi zorunludur.
- **Fatura ve vesika:** Müşteriler adına fatura düzenlenmesi esastır; fatura düzenleme zorunluluğu olmayan hâllerde perakende satış vesikası kullanılır.

- **İstisna durumu:** Müşterilerin sabit olması, ücretin aylık/dönemsel belirlenmesi ve tüm süreçlerin kira sözleşmesine dayanması hâlinde günlük müşteri listesi düzenleme mecburiyeti bulunmamaktadır.

Katma Değer Vergisi (KDV) Oranı

Söz konusu konut kiralama hizmetleri; otel, motel veya pansiyon gibi konaklama tesislerinde sunulan “geceleme hizmeti” kapsamında değerlendirilmemektedir. Bu nedenle, kiralama hizmet bedeli üzerinden **genel oranda (%20) KDV** hesaplanması gerekmektedir.

Ödeme Kaydedici Cihaz (ÖKC) Kullanımı

Gayrimenkullerin ticari bir organizasyon dâhilinde kısa süreli (günlük/haftalık) kiralınması faaliyeti ticari nitelik taşıdığından:

- Bu kiralama işlemleriyle (örneğin rezidans daireleri) ilgili müşterilerden yapılacak tahsilatlarda **ödeme kaydedici cihaz (ÖKC)** kullanma mecburiyeti bulunmaktadır.
- Münhasıran günlük müşteri listesine kayıtlı müşterilere verilen hizmetlerde, fatura/fiş düzenlenmiş olması kaydıyla YN ÖKC zorunluluğu aranmayan durumlar olsa da, ticari organizasyon yapısındaki kiralama faaliyetleri ÖKC kullanım kapsamındadır.

Sık Sorulan Sorular

Kısa süreli kiralama hangi kazanç türüne girer?

Ticari bir organizasyon çerçevesinde devamlı olarak yapıldığında ticari faaliyettir; elde edilen kazanç ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilir.

Günlük müşteri listesi her durumda zorunlu mu?

Hayır. Müşterilerin sabit olduğu, ücretin aylık veya dönemsel belirlendiği ve ilişkinin kira sözleşmesine dayandığı hâllerde günlük müşteri listesi düzenleme zorunluluğu bulunmaz.

KDV oranı neden %20 uygulanıyor?

Hizmet, otel, motel veya pansiyon gibi konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti kapsamında görülmediği için indirimli oran uygulanmaz; genel oran geçerlidir.

Ödeme kaydedici cihaz kullanmak zorunlu mu?

Faaliyet ticari organizasyon çerçevesinde yürütüldüğünden, müşterilerden yapılan tahsilatlarda ödeme kaydedici cihaz kullanma mecburiyeti bulunmaktadır.

Resmî Kaynaklar

- GİB özeldes — gayrimenkullerin günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesinde belge düzeni, ÖKC kullanımı ve KDV oranı (12.01.2026, E-38418978-120[37-24/2]-19886)
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (37'nci madde — ticari kazanç)
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (240'inci madde — günlük müşteri listeleri)
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (28'inci madde — vergi oranı)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resm  kaynakların güncel h li ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve  zl k 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 Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/kisa-sureli-gayrimenkul-kiralamalarinda-belge-duzeni-okc-kullanimi-ve-kdv-orani/> adresindeki sirk lerden 20.09.2026 19:11 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danı manlarımızla görüşün. Prozon Kurumsal Teknoloji   z mleri A. . · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net