



T.C.
DANI TAY

3. Daire

Esas No: 2024/6160

Karar No: 2025/1856

Karar Tarihi: 14-04-2025

LEM N PTAL STEM - DAVACININ TA INMAZLARININ K RAYA
VER LMES N DEN ELDE ETT İ GEL R N N T CAR KAZANÇ OLARAK
DE ERLEND R LEB LMES Ç N K RALAMANIN T CAR B R
ORGAN ZASYON DAH L NDE YAPILMASI GEREKT İ - HÜKMÜN
BOZULMASI

ÖZET: Davacının ta ınmazlarının kiraya verilmesinden elde etti i gelirin ticari kazanç olarak de erlendirilebilmesi için kiralamanın otel, apart veya pansiyon i letmecili i gibi ticari bir organizasyon dahilinde yapılması ve kahvaltı, yemek, ütü, günlük temizlik gibi bir takım hizmetleri de içermesi gerekmektedir. Belirtilen türde bir ticari organizasyon dahilinde olmaksızın salt daha fazla gelir elde etmek amacıyla ta ınmazların ... adlı platform üzerinden günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesi elde edilen kazancın gayrimenkul sermaye iradı niteli ini de i tirmeyece inden, yazılı gerekçeyle bir kat vergi ziyayı cezalı gelir vergisi ve geçici vergiler üzerinden bir kat kesilen vergi ziyayı cezaları yönünden davayı reddeden, geçici vergi asıllarını ise kaldıran Vergi Mahkemesi kararına yöneltilen istinaf ba vurularını reddeden Vergi Dava Dairesi kararının bozulması; davalı idarenin temyiz isteminin ise bu nedenle reddi gerekmi tir.

(2577 S. K. m. 49, 50) (193 S. K. m. 70, 72) (213 S. K. m. 3, 134)

STEM N KONUSU: Vergi Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararına yöneltilen istinaf ba vurularına ili kin ... Bölge dare Mahkemesi Vergi Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizden incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜREC :

Dava konusu istem: Davacı adına, ta ınmazlarını ... aracılı ıyla kiraya vererek elde etti i gelirin ticari kazanç niteli ini haiz oldu u yolunda düzenlenen vergi inceleme raporu uyarınca 2022 yılı için re'sen salınan bir kat vergi ziyayı cezalı gelir vergisi, Ocak-Mart, Nisan-Haziran, Temmuz-Eylül dönemleri için re'sen salınan bir kat vergi ziyayı cezalı geçici vergilerin kaldırılması istemine ili kindir.

İk Derece Mahkemesi kararının özeti: Davacı hakkında düzenlenen vergi inceleme raporunda, 2022 yılı gelir vergisi beyannamesinde yalnızca gayrimenkul sermaye iradı beyan etti i, www...com.tr adı ile hizmet sunan ve faaliyet konusu günlük ev kiralama hizmeti veren ki i ve kurumlara mü teri bulmak olan e-pazar yerini kullanarak ta ınmazlarını günlük/haftalık/aylık olarak kiraladı ı, elde etti i hasılatı üzerinden ... tarafından % 3 komisyon kesilerek kalan tutarın yatırıldı ı ve söz konusu tutarın matrah farkı olarak dikkate alındı ı olayda, davacı tarafından adına kayıtlı ta ınmazların farklı tarihlerde farklı ki ilere kiralanması, bu kiralama i lemleri için ... adlı sistemin aktif ve devamlı olarak kullanılması, ilgili ta ınmazların ki ilerinin kullanımına hazır bulundurulması, konutların teslimi, kalma sürelerinin sonunda konutların teslim alınması hususlarının belli bir organizasyon gerektirdi i, kiralama faaliyetinin devamlı olarak gerçekleşti i hususları dikkate alındı ında, davacının dava konusu dönemde söz konusu kiralama faaliyetinden elde etti i gelirin ticari kazanç niteli inde oldu u, davacı tarafından, söz konusu faaliyet nedeniyle %30 - 35 maliyete katlandıkları ifade edilmi se de bu giderlere ili kin herhangi bir belge sunulmadı ı dikkate alındı ında, faaliyette bulunulan sektöre yönelik incelemelerde tespit edilen %20 maliyet oranı esas alınarak yapılan hesaplama yöntemiyle belirlenen matrah üzerinden salınan dava konusu bir kat vergi ziyayı cezalı gelir vergisi ile geçici

vergiler üzerinden bir kat kesilen vergi ziyayı cezalarında hukuka aykırılık bulunmadığı ancak mahsup dönemi geçen geçici vergi aslının aranmayacağı gerekçesiyle geçici vergi asılları kaldırılmış, diğer yönlerden dava reddedilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İstinaf başvurularının, usul ve hukuka uygun olduğu sonucuna varılan Vergi Mahkemesi kararının kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENLERİN İDDİALARI: Davacı tarafından, emlakçı olmayıp mülk sahibi olduğu, bir takvim yılında birden fazla kiraya sözleşmesi yapıldığı, kazancın gayrimenkul sermaye iradıyla oluştuğu, bir ayda bir kira ödendiği, ticari kazanç kabul edilerek vergilendirilmesinin kanuna aykırı olduğu, mülk sahibinin mülkünü ilanla kiraya vermesi ile ... sistemi üzerinden kiraya vermesinin olayın mahiyetini de yansıtmadığı, inceleme elemanı tarafından hiçbir somut tespit yapılmadan, karışık inceleme ve araştırma yapılmadan, maliyet dikkate alınmadan rapor düzenlendiği, kiraya verilen gayrimenkuller ya da kiracılar hakkında somut bilgi bulunmadığı ileri sürülerek kararın aleyhe olan hüküm fıkrasının bozulması istenilmektedir.

Davalı idare tarafından, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek kararın aleyhe olan hüküm fıkrasının bozulması istenilmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI: Taraflarca savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HÂKİMİNİN DÜŞÜNCELERİ: Tarafların temyiz istemlerinin reddi gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MEVZUATI ADINA

Karar veren Danıştay Üçüncü Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görülmüştür:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY:

Davacının 2022 yılında taahhütlerini ... adlı platform üzerinden günlük, haftalık ve aylık olarak kiraya vererek elde ettiği ve gayrimenkul sermaye iradisi olarak beyan ettiği gelirin ticari kazanç olduğu ve ticari kazanç hükümleri doğrultusunda vergilendirme yapılması gerektiği yolunda düzenlenen vergi inceleme raporu uyarınca dava konusu tarhiyat yapılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3. maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, gerçek mahiyetin, yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia edene ait olduğu düzenlenmiştir, 30. maddesinde; resen vergi tarhiyatı, vergi matrahının tamamen veya kısmen defter, kayıt ve belgelere veya kanuni ölçülere dayanılarak tespitine imkan bulunmayan hallerde takdir komisyonları tarafından takdir edilen veya vergi incelemesi yapmaya yetkili olanlarca düzenlenen vergi inceleme raporlarında belirtilen matrah veya matrah kısmı üzerinden vergi tarhiyatının yapılması şeklinde tanımlanmıştır, maddenin vergi matrahının tamamen veya kısmen defter, kayıt ve belgelere veya kanuni ölçülere dayanılarak tespitinin mümkün olmadığı halleri düzenleyen bentleri arasında sayılan defter kayıtları ve bunlarla ilgili vesikaların, vergi matrahının doğru ve kesin olarak tespitine imkan vermeyecek derecede noksan, usulsüz ve karışık olması dolayısıyla ihticaca salih bulunmaması ve de tutulması zorunlu olan defterlerin ve verilen beyannamelerin gerçek durumu yansıtmadığına dair delil

bulunması halleri re'sen tarh sebebi olarak öngörölmü , aynı Kanunun 134. maddesinde ise, vergi incelemesinden maksadın ödenmesi gereken vergilerin do rulu unun ara tırılması, saptanması ve sa lanması oldu u kurala ba lanmı tır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde; maddede sekiz bent halinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı oldu u; aynı Kanun'un 72. maddesinde ise gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hasılatın, 70. maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmi yıllara ait olarak nakden ya da aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarı oldu u hüküm altına alınmı tır.

HUKUK DE ERLEND RME:

Davacının ta ınmazlarının kiraya verilmesinden elde etti i gelirin ticari kazanç olarak de erlendirilebilmesi için kiralamanın otel, apart veya pansiyon i letmecili i gibi ticari bir organizasyon dahilinde yapılması ve kahvaltı, yemek, ütü, günlük temizlik gibi bir takım hizmetleri de içermesi gerekmektedir.

Belirtilen türde bir ticari organizasyon dahilinde olmaksızın salt daha fazla gelir elde etmek amacıyla ta ınmazların ... adlı platform üzerinden günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesi elde edilen kazancın gayrimenkul sermaye iradı niteli ini de i tirmeyece inden, yazılı gerekçeyle bir kat vergi ziyayı cezalı gelir vergisi ve geçici vergiler üzerinden bir kat kesilen vergi ziyayı cezaları yönünden davayı reddeden, geçici vergi asıllarını ise kaldıran Vergi Mahkemesi kararına yöneltilen istinaf ba vurularını reddeden Vergi Dava Dairesi kararının bozulması; davalı idarenin temyiz isteminin ise bu nedenle reddi gerekmi tir.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

- 1.Davacının temyiz isteminin kabulüne,
- 2.Temyize konu Vergi Dava Dairesi kararının BOZULMASINA,
3. Davalı idarenin TEMY Z STEM N N REDD NE, 14/04/2025 tarihinde oybirli iyle kesin olarak karar verildi. (ᄁᄁ)