LP Legal
Law + Partners

BİLGİ NOTU · KASIM 2026

Türkiye'de mülk ve vatandaşlık alırken vergi mukimi olmadan kalmak

Türkiye'de daire almak, alım için vergi kimlik numarası edinmek veya yatırım yoluyla vatandaşlık kazanmak sizi Türk vergi mukimi yapmaz. Ancak sürecin içinde fark edilmeden atılan bazı adımlar bu sonucu doğurabilir. Mukim hale geldiğiniz andan itibaren Türkiye, yalnızca buradaki gelirinizi değil, nerede doğarsa doğsun tüm kazanç ve iratlarınızı vergilendirme yetkisi kazanır.

Mukimlik doğurabilen adımlar

Türkiye'de yerleşim yeri adresi tescil ettirmek

Bir takvim yılında altı ayı aşan kalışlar; geçici ayrılmalar süreyi kesmez

Türkiye'de şirket kurup ücret veya yönetim geliri almak

Eşin ve çocukların Türkiye'ye taşınması, okul kaydı

Mukimlik doğurmayan adımlar

Tapuda gayrimenkul edinmek

Alım işlemi için vergi kimlik numarası almak

Türkiye'de banka hesabı açmak

Türk vatandaşlığı kazanmak

Dar mükellef olarak Türkiye'de ne ödersiniz	Durum	Sonuç
Kira geliri	İşyeri kirası, stopaj yapılmış	Yıllık beyanname verilmez
Kira geliri	Konut, gerçek kişiye kiralanmış	Stopaj yok, beyan gerekir
Satış kazancı	İktisaptan itibaren 5 yıl içinde	Değer artışı kazancı, istisna üstü vergilenir
Satış kazancı	5 yıl geçtikten sonra	Gelir vergisi doğmaz

İleride taşınmayı düşünüyorsanız

Türkiye'ye yerleşenlere tanınan 20 yıllık yurt dışı gelir istisnası, yerleşmeden önceki son üç takvim yılında Türkiye'de ikametgah ve vergi mükellefiyeti bulunmamasını şart koşuyor. Kira, menkul sermaye iradı ve değer artışı kazancı mükellefiyeti engel değil; buna karşılık bugün gereksiz açılan bir ticari kazanç veya ücret mükellefiyeti üç yıl boyunca o hakkı kapatır.

İlk görüşmede netleştirdiğimiz üç şey

01

Bir takvim yılında Türkiye'de kaç gün geçireceğiniz ve bunun nasıl takip edileceği

02

Adres kaydına gerçekten ihtiyaç olup olmadığı, açılacaksa sonuçları

03

Kira, satış ve ileride taşınma ihtimaline göre gelir yapısının kurgusu

LP Legal, mülk alımı ve vatandaşlık süreçlerinde mukimlik riskini baştan yönetir: adres kaydı, Türkiye'de geçirilen süre, gelir yapısı ve ileride taşınma ihtimali birlikte planlanır.

LP Legal · Law + Partners
+90 212 809 21 24 · info@lpturkey.com
Nurol Tower, Şişli / İstanbul

Dayanak: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu 3, 4, 5, 86 ve mükerrer 80. maddeler; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 19. madde. Bu belge genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır; kişiye özel hukuki veya vergisel danışmanlık yerine geçmez.