

Kamu tarafından kiralanan konuta tevkifat kesilmesi belirtilip, bahsi geçen konutun mesken mi yoksa işyeri olarak mı değerlendirilmesi ve beyannamenin ne şekilde tanzim edileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-235
Tarih	10.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.16.01-176200-235 10/06/2011

Konu : İşyeri kira geliri.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, İl Sosyal Hizmetler Müdürlüğü'nce kiralanan konutunuza ödenen kira tutarı üzerinden adı geçen müdürlük tarafından %20 oranında tevkifat yapıldığını belirterek, kiraya vermiş olduğunuz konutun işyeri olarak mı yoksa mesken olarak mı değerlendirileceği ve beyannamenizi ne şekilde tanzim edeceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde; mesken veya işyeri kira geliri ayrımı yapılmaksızın gayrimenkul sermaye iradının tanımı yapılmış, ikinci fıkrasında da birinci fıkrada yazılı mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı; üçüncü fıkrasında ise tüccarlara ait olsa

dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 21 inci maddesinde; binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılatın (2009 takvim yılı için) 2.600.-TL.'sinin gelir vergisinden istisna olduğu; istisna haddi üzerinde hâsılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halleri ile ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek mecburiyetinde olanlarla gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların bu istisnadan yararlanamayacakları, hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun, 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış, söz konusu fıkranın (5/a) bendinde de Kanunun 70 inci madde de yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığında yapılan ödemeler için tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Buna göre, söz konusu gayrimenkul Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılanlar arasında yer alan İl Sosyal Hizmetler Müdürlüğü'ne kiraya verildiğinden, bu gayrimenkulün işyeri olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 86/1-c maddesinde, tevkif suretiyle vergilendirilen gayrimenkul sermaye iratları için (2009 takvim yılı için) 22.000-TL. yi aşması halinde yıllık beyanname verilmesi hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; İl Sosyal Hizmetler Müdürlüğüne kiralanan gayrimenkul sebebiyle tarafınıza yapılacak kira ödemeleri üzerinden %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu gayrimenkulden elde etmiş olduğunuz brüt kira gelirinin 2009 takvim yılı için 22.000-TL. yi aşması durumunda tevkifata tabi gayrimenkul sermaye iradı (mesken olarak kiraya verilmediğinden) olarak yıllık beyanname ile beyan edilip, hesaplanan vergiden adı geçen Müdürlük tarafından yapılan gelir vergisi tevkifatının mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır. Bu durumda, Gelir Vergisi Kanunu'nun 21 inci maddesinde yer alan binaların konut olarak kiraya verilmesinde uygulanan istisnadan yararlanamayacağınız tabiidir.

Ancak, elde etmiş olduğunuz tevkif suretiyle vergilendirilen söz konusu kira gelirinizin, 22.000-TL. yi aşmaması durumunda ise Gelir Vergisi Kanunun 86/1-c maddesi hükmüne göre bu geliriniz için herhangi

bir beyanname vermenize gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 12.09.2026