

Ticari, zirai ve mesleki faaliyetin icrasına tahsis edilmeyen gayrimenkuller için ödenen kira bedellerinden tevkifat yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-120[GVK.2013.66]-60
Tarih	13.03.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-120[GVK.2013.66]-60

13/03/2014

Konu : Cep telefonu ile emlak komisyonculuğu faaliyetinde işyeri olmaması halinde tevkifat.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Emlak Komisyonculuğu faaliyetinde bulunduğunuzu, kiralamış olduğunuz işyerini faaliyetinizi cep telefonu ile yaptığınızdan kapatmak istediğinizi, işyerini kapattığınız zaman ikamet ettiğiniz konutu vergi dairesine iletişim adresi olarak bildirmeniz durumunda konutunuz için ödemiş olduğunuz kiradan kira stopajı ödemeniz gerekip gerekmediği konusunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş olup, ticari kazancın, Vergi Usul Kanunu hükümlerine ve Gelir Vergisi Kanununda yazılı gerçek (Bilanço veya İşletme hesabı esas) veya basit usullere göre

tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise; "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi 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 dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş olup, aynı fıkranın 5/a bendinde ise 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden, (2009/14592 sayılı B.K.K. ile % 20 oranında) tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156 ncı maddesinde, "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir." hükmüne yer verilmiştir.

Yine konuyla ilgili yayımlanan 2002/3 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu İç Genelgesinde; ".... mükelleflerin ticari, sınai ve zirai faaliyetlerini sürdürdükleri yerlerin işyeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin "faaliyetin icrasına tahsis edilmesi" veya faaliyetin icra edildiği "yer" olma özelliği taşıması şarttır.

Ancak, faaliyet konusu ayrı bir işyeri açılmasını gerektirmeyecek nitelikte, örneğin danışmanlık, komisyonculuk v.b. ise ikametgah adresinin işyeri olarak kabulü mümkündür.

Ayrıca, Türk Ticaret Kanunu uyarınca tescil ve ilan işlemleri yapılarak tüzel kişiliğe kavuşabilen mükellefiyetlerde gösterilen adresin mükelleflerin ikametgah veya işyeri adresi olup olmadığı önem taşımamakta, bir adres gösterilmesi yeterli olmaktadır..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, işyerinin tanımı yapılırken, ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetin yapılması ve yürütülmesinde kullanılan yerlerin neler olabileceği nitelenmiş ve tanımda belirtilen yerlerle sınırlandırılmamıştır. Bu nedenle, elektronik ortamda yapılan bu tür faaliyetler için iletişim amacıyla kullanılan yerin işyeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak ... Vergi Dairesi Müdürlüğünden bilgi istenilmiş olup, alınan ... tarih ve ... sayılı cevabi yazı ve eki yoklama fişi ile işe başlama bildiriminden; ... adresinde işyerinizin bulunduğu anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ikamet ettiğiniz gayrimenkulün emlak komisyonculuğu faaliyetinizin icrasına da tahsis edilmiş veya bu faaliyetinizde de kullanılan bir yer olması halinde, vergi

mevzuatımız açısından işyeri olarak kabul edilmesi ve söz konusu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94/5-(a) maddesi gereğince % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılarak muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmekte olup, söz konusu kira giderinin tamamının ticari kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınacağı tabiidir.

Ancak, ikamet ettiğınız gayrimenkulün, emlak komisyonculuğ faaliyetinizin icrasına tahsis edilmeksizin veya bu faaliyette kullanılmaksızın sadece kayıtlarda iletişim adresi olarak gösterilmiş olması halinde, bu gayrimenkul işyeri olarak kabul edilemeyeceğinden, tarafınızca yapılacak kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim..

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, 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. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026