

Serbest Meslek Erbabının Aktifine kayıtlı Gayrimenkulün Kiraya Verilmesi Halinde Belge Düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.21.15.01-GV-2011/71-30
Tarih	15.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DİYARBAKIR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.21.15.01-GV-2011/71-30

15/11/2011

Konu : Serbest Meslek Erbabının Aktifine kayıtlı Gayrimenkulün Kiraya Verilmesi Halinde Belge Düzeni

İlgide kayıtlı özelge talep dilekçenizle, Başkanlığımız ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında SMMM'den dolayı mükellef bulunduğunuz, mülkiyeti şahsınıza ait ve aktifinize kayıtlı muhasebe bürosunun odalarından birini başka bir mali müşavire kiraya vereceğiniz belirtilerek, elde edeceğiniz kira geliri için serbest meslek makbuzu düzenlenip düzenlenmeyeceği ile gelir vergisi tevkifatı yapılıp yapılmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 inci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında aynı fıkra da bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul

sermaye iradı olduğu hükmüne yer verilmiş olup, ikinci fıkrasında ise "Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır." hükmü yer almıştır.

Öte yandan Kanunun "Serbest Meslek Kazancının Tarifi" başlıklı 65 inci maddesinin birinci fıkrasında her türlü serbest meslek faaliyetinden doğan kazançların serbest meslek kazancı olduğu belirtilmiştir.

Aynı kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, 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 çiftçilerin maddede bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hüküm altına alınmış olup, aynı maddenin 5/a bendinde (2009/14592 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 03.02.2009 tarihinden geçerli olmak üzere) 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanunun 98 inci maddesinde; "94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanlar bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmi üçüncü günü akşamına kadar ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecburdurlar." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, konuyla ilgili açıklamaların yer aldığı 128 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "X-VERGİ TEVKİFATI VE ESASLARI:" başlıklı bölümünde; anılan madde hükmü uyarınca tevkifatın gerçek kişilerin gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin gelir vergilerine mahsuben yapılacağı, herhangi bir işletmenin aktifinde kayıtlı gayrimenkul veya hakkın kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelir, Gelir Vergisi Kanunu yönünden ticari kazanç olarak kabul edildiğinden, gayrimenkul sermaye iradı niteliğinde olmayan bu tür ödemelerden vergi tevkifatının yapılmayacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 236 ncı maddesinde "Serbest meslek erbabı, mesleki faaliyetlerine ilişkin her türlü tahsilâtı için iki nüsha serbest meslek makbuzu tanzim etmek ve bir nüshasını müşteriye vermek, müşteri de bu makbuzu istemek ve almak mecburiyetindedir" hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, muhasebe bürosu olarak kullandığınız işyerinin envanterinize dahil olduğu belirtilmekle birlikte Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü ticari ve zirai işletmeleri kapsadığından ve Gelir Vergisi Kanununda serbest meslek faaliyetinde kullanılan mal ve hakların kiralınmasından doğan kazancın serbest meslek kazancı sayılacağına dair bir hüküm de bulunmadığından, işyerinizin bir odasını kiraya vermeniz nedeniyle elde ettiğiniz gelir serbest

meslek kazancı değil gayrimenkul sermaye iradı olacağından, kiracı tarafından yapılacak kira ödemeleri karşılığında Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a maddesi gereğince tevkifat yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla tahsil ettiğiniz kira bedelleri karşılığında serbest meslek makbuzu düzenlemeniz söz konusu olmayacaktır.

Bu itibarla, serbest meslek erbabı olarak aktifinize kayıtlı işyeri için kiracı tarafından ödenecek kira bedelleri üzerinden 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a maddesine istinaden %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması ve 98 inci maddede belirtilen süreler dahilinde bağlı bulunduğu vergi dairesine muhtasar beyanname ile beyan ederek ödemesi gerekmektedir.

Ayrıca tevkif suretiyle vergilendirilen söz konusu gayrimenkul sermaye iradı ile serbest meslek kazancınızın toplamının, Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşması halinde, serbest meslek kazancınıza ilişkin vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesine tevkif suretiyle vergilendirilmiş gayrimenkul sermaye iradınızın da dâhil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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. — 18.09.2026