

Kiralanan iş hanının kısım kısım vergi mükellefi olan kişi ve şirketlere kiraya verilmesi sonucu elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-1436
Tarih	26.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-1436 26/08/2011

Konu : Kiralanan iş hanının kısım kısım kiraya verilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kiralamış olduğunuz iş hanının bölümlerini vergi mükellefi olan kişi ve şirketlere kiraya verdiğiniz, vergi kesintisinin iş hanı sahibi adına, kira tutarının ise şahsınız adına yatırılacağı ve yıl sonunda gerçek gider yöntemini seçerek beyanda bulunacağınız belirtilerek söz konusu işlemlerin doğruluğu hususunda Başkanlığımız görüşlerinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'inci maddesinde her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, 70'inci maddesinde ise bu maddede sayılan mal ve hakların sahipleri,

mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, söz konusu malların ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari ve zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, aynı Kanun'un 94'üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanların maddenin devamında sayılan ödemeleri üzerinden bu ödemeleri yaptıkları sırada vergi kesintisi yapmaları gerektiği belirtilmiş, bu suretle gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret erbabının gayrimenkul kiralaması karşılığında yaptığı kira ödemeleri üzerinden tevkifat yapması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Gayrimenkul kiralama ve kiraya verme, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapıldığında, ticari faaliyetin unsuru sayılacağı açıktır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü, muamelenin çokluğudur. Muamelenin çokluğu, kiralamak suretiyle edinilen gayrimenkullerin kısım kısım farklı kişilere kiraya verilmesidir. Aynı zamanda bu işlemlerde gayrimenkul sahibi yerine kısım kısım kiraya verme işlemlerinin üstlenilmesi suretiyle gayrimenkul sahibine hizmet temininden doğan girişimcilik karının meydana geldiği anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, bu ticari organizasyon çerçevesinde yaptığınız gayrimenkul kiralama ve kiraya verme işleri nedeniyle ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis ettirmeniz ve bu işlerden elde ettiğiniz kazançları diğer yükümlülükleriyle birlikte ticari kazanç olarak beyan etmeniz gerekmekte olup, söz konusu ticari faaliyetiniz bakımından gayrimenkul sahibine ödediğiniz kira ve ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yaptığınız ödemeleri ticari kazancınızın tespitinde gider, tahsil ettiğiniz kira bedellerini ise gelir olarak kaydetmeniz gerekmektedir.

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi hükümleri gereği kiralama suretiyle temin ettiğiniz gayrimenkulü ticari işletmesine dahil olmayan bir şahıstan kiralamış olmanız halinde, işhanı sahibine yaptığınız kira ödemeleri üzerinden (2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği) %20 oranında vergi kesintisi yapmak suretiyle muhtasar beyannameyle bağlı olduğunuz vergi dairesine beyan ederek ödemeniz gerekmektedir.

Öte yandan, kiraya verdiğiniz gayrimenkuller üzerinden tahsil ettiğiniz/edeceğiniz kira gelirleriniz üzerinden vergi kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

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