

Kiralanen işyerini üçüncü şahıslara kiraya verilmesi durumunda elde edilen kira gelirinin beyanı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-958
Tarih	13.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-958

13/07/2011

Konu : Kiralanan işyerini üçüncü şahıslara kiraya verilmesi durumunda elde edilen kira gelirinin beyanı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuzu, kiraladığınız işyeri ile mülkiyeti kendinize ait olan işyerini birleştirerek adınıza yapılmış tek bir kira sözleşmesiyle ticari bir işletmeye kiraya verdiğinizizi, kira ödemelerinin tamamının tarafınıza ödendiğini, gelir vergisi tevkifatının tamamının sizin adınıza yapıldığını, diğer mülk sahibine tarafınızdan yapılan ödemelerde stopaj yapılmadığını belirterek, kiraladığınız bölümün sahibinin sizden elde ettiği kira geliri sebebiyle beyanda bulunup bulunmayacağı, mülk sahibi başka biri olan gayrimenkul ile sahibi olduğunuz gayrimenkulün birleştirerek üçüncü şahıs ticari bir işletmeye bir bütün olarak tek bir kira kontratı ile kiraya verdiğiniz işyerinden elde ettiğiniz kira gelirinin beyanının nasıl olacağı hususunda, Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun, 94 üncü maddesinde, kamu idare ve müesseseleri, iktisadî 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 ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin maddede sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükmüne bağlanmış olup, söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Yine aynı Kanunun 86 ncı maddesinde de;

"Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

...

c)Vergiye tâbi gelir toplamının [(a)ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

d) Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 yılı için 1.170 TL.) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

..." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; kiralamış olduğunuz işyerinin kendi işyerinizle birleştirilerek kiralanmasından elde ettiğiniz kazancın, gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, tarafınıza yapılan işyeri kira ödemelerinin tamamı üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a bendi uyarınca tevkifat yapılması gerekmektedir. Ayrıca elde edilen kazancın da aynı Kanunun 86/1-c bendi gereği, 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci diliminde yer alan tutarı (2011 yılı için 23.000 TL) aşması durumunda gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilerek, adınıza yapılan gelir vergisi tevkifatlarının da beyanname üzerinde mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, gayrimenkul sermaye iradı yanında beyana tabi başkaca bir gelirinizin bulunması halinde ise bu gelirlerinizin beyannameye dahil edilip edilmeyeceği hususu ise mükellefiyet özelliklerine göre belirlenecektir.

Diğer taraftan, kiralamış olduğunuz işyeri için yapacağınız kira ödemelerinden, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılanlar arasında olmadığınızdan tevkifat yapma yükümlülüğünüz bulunmamakta olup, mülk sahibinin ise tevkifat yoluyla vergilendirilmeyen kira gelirini Gelir Vergisi Kanununun 86/1-d bendine göre beyan etmesi 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