

Kiracısı bulunduğu işyerinin bir bölümünün kiraya verilmesi halinde vergilemenin nasıl olacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 6-2005
Tarih	14.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 6-2005

14/11/2011

Konu : Kiracısı bulunduğu işyerinin bir bölümünün kiraya verilmesi halinde vergilemenin nasıl olacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, merkezimize bağlı olarak ek iş yeri açacağınızı, bu açacağınız ek iş yerini binayı önceden kiralamış bulunan "A" şahıs firmasından kiralayacağınızı ve Şirketinizin aylık kira ödemelerini iş yerini kiralamış bulunan "A" firması kiracıya ödeyeceğinizi, kiracı "A" firmasının da aynı binada ticari faaliyetine devam edeceği belirtilerek, kira+KDV ödemesini fatura karşılığı yapmanızın yeterli olup olmadığı, ayrıca tevkifat yapma sorumluluğunuzun bulunup bulunmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin bir hesap dönemi içinde elde edilen safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatının sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmış olup maddenin ikinci fıkrasında da maddede yazılı mal ve hakların **ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde** bunların iratlarının **ticarî veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre** hesaplanacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, bentler halinde sayılan ödemeleri nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinde; "Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir." hükmü yer almakta olup, söz konusu kayıtların ise aynı Kanunun 229 uncu ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi biri ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; "A" firmasının başka bir kişiden kiralamış olduğu işyerinin bir bölümünü Şirketinize kiraya vermesi nedeniyle elde edilen kazancın ticarî kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanması ve ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekeceğinden, Şirketiniz tarafından ödenen kira bedellerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmayacaktır.

Öte yandan, Şirketinizce "A" firmasına yapılacak kira bedeli+KDV tutarı karşılığı ödemelerin "A" firması tarafından düzenlenen faturaya istinaden yapılması gerektiği ise tabiidir.

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 zerine 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