

Vergi mükellefi olmayan köylüden kiralanan tarla için, gelir stopaj, KDV ve damga vergisi uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-120[94-2015/20-574]-189
Tarih	30.12.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 50426076-120[94-2015/20-574]-189

30.12.2016

Konu : Vergi mükellefi olmayan köylüden kiralanan tarla için, gelir stopaj, KDV ve damga vergisi uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinizin faaliyet konusu ile ilgili olarak vergi mükellefi olmayan köylüden sözleşme karşılığı tarla kiraladığını ve bu tarlaya ekim yaparak zirai faaliyette bulunacağından bahisle, söz konusu kiralama işlemi ile ilgili olarak gelir vergisi yönünden stopaj oranı, katma değer vergisi (KDV) uygulaması ve damga vergisi mükellefiyetiniz hususlarında Başkanlığımız

görüşü talep edilmiştir.

1- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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, söz konusu maddelerde bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaları gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 70 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

1. 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 teferruatı;

....." hükmü yer almıştır.

Anılan Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/a) bendi uyarınca, Kanunun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden (2006/11449 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince 01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ancak, 70 inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca, bu maddede yazılı mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunması halinde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine ilişkin hükümlere göre hesaplanacağı tabiidir.

Yine aynı Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinin birinci bendinin (a) alt bendinde; kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısmı, (c) alt bendinde; vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2015 yılı için 29.000-TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde de bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği, anılan bendin (d) alt bendinde de, bir takvim yılında elde edilen ve toplam tutarı (2015 yılı için 1.500-TL) aşmayan, tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için beyanname verilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, ZHF Taşımacılık Hayvancılık Pet. Ürünleri Ltd. Şti. tarafından, vergi mükellefi olmayan şahısdan sözleşme karşılığı yapılan tarla kiralamasının, ticari bir işletmeye dahil olmadığı kabul edilerek elde edilen gelirin gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi, adı geçen tarafından yapılacak kira ödemelerinin gayri safi tutarları üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/a) bendi uyarınca %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması, anılan Kanunun 98 inci maddesi uyarınca bu şekilde hesaplanan tevkifatın Şirket tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilmesi, aynı Kanunun 119 uncu maddesinde belirtilen sürelerde ödenmesi gerekmektedir.

Öte yandan Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesi uyarınca, vergiden muaf şahıs tarafından elde edilen kira gelirinin brüt tutarının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2015 yılı için 29.000 TL olup, beyanname verme sınırı olan 29.000 TL'nin aşıp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile mesken kira gelirlerinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerinin olup olmadığı hususları birlikte dikkate alınacaktır.) aşması halinde kira geliri elde eden kişi tarafından beyan edileceği tabiidir.

2- KDV KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde

sayılan mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV den istisna olduğu,

hükme bağlanmıştır.

Buna göre; Şirketinizin vergi mükellefi olmayan köylüden sözleşme karşılığı tarla kiralaması işlemi Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV nin konusuna girmekle birlikte, söz konusu tarla iktisadi işletmeye dahil olmadığından bu kiralama işlemi Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV den istisna olacaktır.

3-DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu hükme bağlanmıştır. Buna göre, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar damga vergisine tabi bulunmaktadır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizin faaliyet konusu ile ilgili olarak vergi mükellefi olmayan köylülerden sözleşme karşılığı tarla kiraladığınız belirtilerek tarla kiralama sözleşmelerinin damga vergisine tabi olup olmadığı konusunda özelge talep etmenize rağmen yapılan işlem hakkında düzenlenen belge örneklerine yer verilmediğinden 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu yönünden Başkanlığımızca değerlendirme yapılamamıştır.

Konuyla ilgili somut olaya dayanan kağıt örneklerinin gönderilmesi halinde, ayrıca değerlendirme yapılabileceği 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 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. — 16.09.2026