

Kiralanen ve tahliye edilen gayrimenkul için mahkeme kararına istinaden ödenen kira kaybı tutarından stopaj kesintisi yapıp yapılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120[94-2020/3]-172079
Tarih	18.05.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120[94-2020/3]-172079

18.05.2021

Konu : Kiralanen ve tahliye edilen gayrimenkul için mahkeme kararına istinaden ödenen kira kaybı tutarından stopaj kesintisi yapıp yapılmayacağı

İlgi : 12/02/2020 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kiraladığınız ve tahliye ettiğiniz gayrimenkulle ilgili olarak mülk sahibi tarafından ... 8. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde açılan davada, anılan Mahkeme tarafından verilen Esas No: ..., Karar No: ... sayılı Kararda; şirketiniz tarafından 60.949,99-TL hor kullanma tazminatı, 33.000,00-TL onarım süresi kira kaybı ve 75.550,00-TL'de yeniden kiralama süresi kira kaybı tutarının, yasal faizi ile birlikte mülk sahibine ödenmesine hükmedildiği belirtilerek, ödenen kira kaybı bedelleri üzerinden söz konusu bedellerin brüte iblağ edilmesi suretiyle mülk sahibi adına gelir vergisi tevkifatı yapılıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "*Vergi Tevkifatı*" başlıklı 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 bilânço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.*" hükmüne yer verilmiş olup söz konusu fıkranın (5/a) numaralı bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı (2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince) % 20 olarak belirlenmiştir.

Anılan Kanunun 96 ncı maddesinde ise "*Vergi tevkifatı, 94. madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanır. Bu maddede geçen hesaben ödeme deyimi, vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade eder.*

Vergi tevkifatı, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır. Kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu vergi, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, yargıya intikal eden kira anlaşmazlıklarında, yargı kararlarına göre tahsil edilen kira ve faiz gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin olarak yayımlanan 25 Seri No.lu Gelir Vergisi Kanunu Sirkülerinin "2.3-Gelir Vergisi Tevkifatı" başlıklı bölümünde; "*Kiracının, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılan tevkifat yapmakla sorumlu olanlar arasında bulunması durumunda, ödenen kira bedeli üzerinden aynı maddenin 94/5-a bendine göre gelir vergisi tevkifatı yapılması, alacak faizleri ise anılan maddede vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratlar arasında sayılmadığından vergi tevkifatına tabi tutulmaması gerekir."* açıklamaları yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, İzmir 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin anılan kararına istinaden ödenmesine hükmedilen, 33.000,00-TL onarım süresi kira kaybı ve 75.550,00-TL yeniden kiralama süresi kira kaybı tutarlarının, gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmesi gerekmekte olup anılan mahkeme kararında bahse konu tutarların net veya brüt olduğunun belirtilmemesi nedeniyle fiilen ödenen tutarların, net tutar olarak kabul edilerek bu tutarın brüte iblağ edilmesi suretiyle tevkifat matrahının belirlenmesi ve yapılan ödemelerden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/a) numaralı bendine göre %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması 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