

Pazar Yeri Kira Ücretlerinin Banka Aracılığı İle Ödenme Zorunluluğu Olup Olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	18008620-120[2015-720-19]-5
Tarih	06.02.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 18008620-120[2015-720-19]-5

06.02.2017

Konu : Pazar Yeri Kira Ücretlerinin Banka Aracılığı İle Ödenme Zorunluluğu Olup Olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Belediyesinden sabit semt pazar yeri, başka bir şahıstan da boş arazi kiraladığınız, kiraladığınız yerlerin açık bir arazi olduğu ve pazar yeri olarak haftada ikişer gün tezgahlarını kendileri getirerek üzerinde satışlarını yapan vergi mükellefi kişilerden işgaliye niteliğinde tezgah başına fatura düzenlemek suretiyle ücret aldığınız, her iki pazar yerinde de 70 veya 80 civarında tezgah açıldığı, tezgah sahiplerinin süreklilik arz etmediği, zaman zaman geldikleri ve ücretlerini tezgahların kapanma saatlerinde ödedikleri belirtilerek, tarafınıza yapılan söz konusu ödemelerin kira mı yoksa işgaliye mi sayılacağı ile banka aracılığı ile ödenmesi zorunluluğu olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmüne yer verilmiştir.

Ticari faaliyet bir tür emek-sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması, böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak, bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama

niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralaması ticari bir organizasyon içinde yapıldığında kiralamanın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Devamlılık unsuru, bir hesap dönemi içinde aynı veya ayrı faaliyet alanlarında ticari mahiyet arz eden işlemlerin birden fazla yapılmasını ifade etmektedir. Aynı hesap döneminde tek işlem nedeniyle ticari faaliyetin devamlılık unsurunun oluştuğunu kabul etmek mümkün olmamakla birlikte, faaliyetin organizasyon gerektirmesi veya amacının ticari olması durumunda devamlılık unsurunun varlığı kabul edilir.

Ayrıca, anılan Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış, bu kapsamda arazi ve binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar da gayrimenkul sermaye iradı olarak sayılmış; ikinci fıkrasında da birinci fıkrada yazılı mallar ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı, üçüncü fıkrasında ise tüccarlara ait olsa dahi işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında gayrimenkul sermaye iradıyla ilgili hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 52 nci maddesinde, belediye sınırları içinde bulunan; pazar veya panayır kurulan yerlerin, meydanların, mezat yerlerinin her türlü mal ve hayvan satıcıları tarafından satış yapmak, yol, meydan, pazar, iskele, köprü gibi umuma ait yerlerden bir kısmının herhangi bir maksat için yetkili mercilerden usulüne uygun izin alınarak geçici olarak işgal edilmesinin, işgal harcına tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 57 nci maddesinde de, "İşgal harcı belediyelerin yetkili kılacakları memur veya kişilerce makbuz karşılığında tahsil edilir." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, işgal harcı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre belediyelerin yetkili kılacakları memur veya kişilerce makbuz karşılığında tahsil edilen bir harç olup, belediyeden ve özel şahıstan kiraladığınız pazar yerlerinde tezgah açarak satış yapan kişilerden tezgah başına aldığınız bedelin, işgal harcı (işgaliye) olarak kabul edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, Belediyeden ve özel şahıstan kiraladığınız pazar yerlerinin bu yerlerde tezgah açan üçüncü kişilere kiralanması işlemleri ticari bir organizasyon dahilinde devamlılık arz

eder mahiyette bir faaliyet olarak gerçekleştirildiğinden, söz konusu kiralamalardan elde edilen kazancın ticari kazancınıza dahil edilmek suretiyle vergilendirilmesi gerekmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun Mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi ile Maliye Bakanlığı; mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirmeye ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirlemeye yetkili kılınmış, bu yetkiye dayanılarak yayımlanan 268 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, işyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Anılan Kanunun 156 ncı maddesinde ise, ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerler olarak tanımlanmıştır.

Bu hükme göre, mükelleflerin ticari, sınai ve zirai faaliyetlerini yaptıkları yerlerin iş yeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin faaliyetin icrasına tahsis edilmesi veya faaliyetin icra edildiği yer olma özelliklerini taşıması esastır.

Bu itibarla, pazar takibi suretiyle satış yapan ticari kazanç mükelleflerinin bu faaliyetlerine tahsis edilen ve faaliyetlerinin icrasında kullanılan pazar yerlerinin, iş yeri niteliğinde olması nedeniyle, söz konusu yerlerin kirasına ilişkin tahsilat ve ödemelerin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

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.

