

**İşyeri olarak kiralanan ancak faaliyete geçirilemeyen işyeri için
ödenen kira bedelleri üzerinden tevkifat yapıp yapılmayacağı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[94-15/35]-6984
Tarih	19.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[94-15/35]-6984

19/02/2016

Konu : İşyeri olarak kiralanan ancak faaliyete geçirilemeyen işyeri için ödenen kira bedelleri üzerinden tevkifat yapıp yapılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... T.C. Kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, "... ANKARA" adresinde sahibi bulunduğunuz işyerini ...'a kiraladığınız, 01.05.2015-31.07.2015 tarihleri arasındaki 3 aylık kira bedelinin (3.300-TL) banka hesabınıza yatırıldığı, ancak bu süre içerisinde işyeri açılmadığı için 31.07.2015 tarihinde karşılıklı anlaşarak kira akdini feshettiğiniz, ...'ın vergi dairesine başvuru yapmadığı gibi stopaj kesintilerini de ödemediği belirtilerek konu hakkında

Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde; aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

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 iktisadî 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 çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) 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.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde; "*Vergi tevkifatı, 94 üncü madde kapsamına giren nakten 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 almıştır.

Adı geçen Kanunun 98 inci maddesinde ise; "94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanlar bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağılı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecburdurlar..." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Mezkûr Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinde; "Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

1.Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103'üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2015 yılı gelirleri 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" hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan; bilgisayar kayıtlarının tetkikinden, kiracı Bora HAZİR'in 2008 takvim yılından itibaren Saraylar Vergi Dairesi Müdürlüğü nezdinde, ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefi bulunduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; sahibi bulunduğunuz gayrimenkulün, işyeri olarak ...'a kiralanması sonucu elde ettiğiniz gayrimenkul sermaye iradı üzerinden; adı geçenin, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanlar arasında bulunması, söz konusu işyerini ticari faaliyetinin devamı niteliğinde ve ticari faaliyetinin icrasına yönelik olarak kiralaması sebebiyle % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Öte yandan, tevkif suretiyle vergilendirilmesi gereken gayrimenkul sermaye iradının brüt tutarının, Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (c) alt bendi gereğince, 2015 yılı için belirlenen 29.000-TL'lik haddi aşması halinde, (Beyanname verme haddi olan 29.000- TL'nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile varsa mesken kira gelirlerinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerinin olup olmadığı hususları birlikte dikkate alınacaktır.) tarafınızca yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edileceği 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.