

Şirket aktifine kayıtlı gayrimenkulün kiralanması işleminde, kira ödemeleri karşılığında düzenlenecek faturanın net tutar üzerinden mi yoksa brüt tutar üzerinden mi düzenlenmesi gerektiği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[94-2015/50]-80617
Tarih	11.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[94-2015/50]-80617 11/09/2015

Konu : Şirket aktifinde bulunan işyeri için ödenecek kira tutarı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Göztepe Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... T.C. kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, gerçek kişiden kiralamış olduğunuz işyerinin 2014 yılı içerisinde bir anonim şirkete satıldığı, dolayısıyla kiraladığınız gayrimenkulün anonim şirket aktifinde kayıtlı olduğu, ayrıca bahse konu kiralama işlemindeki kira kontratında kira tutarının net tutar üzerinden belirtildiği, bu çerçevede gayrimenkul sahibi anonim şirketçe kira ödemeleri karşılığında tarafınıza kesilen faturanın net tutar üzerinden mi yoksa brüt tutar üzerinden mi olması gerektiği hususunda tereddüt yaşandığı belirtilerek

konu hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu, ancak söz konusu mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanununun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadî 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 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."

hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, gayrimenkullerin ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi olan işletmelerin aktifinde kayıtlı olması halinde; bu gayrimenkuller, anılan Kanunun 94 üncü maddesinde sayılanlar tarafından kiralanmış olsa bile herhangi bir gelir vergisi tevkifatı yapılmayacak olup, gayrimenkul sahiplerinin elde ettikleri kira gelirlerinin ticari, zirai veya kurum kazancının tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanıp, beyan edileceği tabidir.

Bu itibarla, anonim şirketin aktifinde bulunan gayrimenkulün kiralanması durumunda elde edilen gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmekte olup, bahse konu kiralama işleminde gelir vergisi tevkifatı söz konusu olmadığından, yaptığınız kira ödemeleri karşılığında gayrimenkul sahibi anonim şirket tarafından, brüte iblağ edilmeksizin kira sözleşmesinde yer alan tutar üzerinden tarafınıza fatura düzenlenmesi 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