

Kira yardımı olarak ödenen bedellerden tevkifat yapıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120-904
Tarih	12.10.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84098128-120-904

12/10/2012

Konu : Kira yardımı olarak ödenen bedellerden tevkifat yapıp yapılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kat karşılığı inşaat işi ile uğraştığınızı, yapmış olduğunuz kat karşılığı inşaat işi sözleşmesine göre arsa sahibine yapacağınız 400,00-TL. kira ödemesinin banka kanalıyla yapılma zorunluluğu olup olmadığı, stopaj uygulanıp uygulanmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmü yer almakta olup, 40 ıncı maddesinde de safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler tadadi olarak sayılmıştır.

Anılan Kanunun 70 inci maddesinde ise, maddenin alt bentlerinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Yine aynı Kanunun 94 üncü maddesinin 5/a bendinde de, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında vergi tevkifatı yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesine göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade etmektedir.

Genellikle kat karşılığı inşaatlarda müteahhit açısından arsa maliyet bedeli (arsa payı karşılığında) arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için yapılan harcamaların toplamını oluşturmakta olup, bu bedel inşaat maliyetinin de içerisinde yer almaktadır. Buna göre, arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler ve işyerleri için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para anılan müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan arsa payının maliyet bedeli olacaktır. Müteahhit açısından kendisine kalan dairelerin maliyeti ise, hem kendi daireleri hem de bu dairelere isabet eden arsa payı için ödediği bedelin (arsa sahibine bıraktığı dairelerin, işyerlerinin maliyet bedeli veya nakit paranın) toplamı olmaktadır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendinde Bakanlığımıza verilen yetkiye dayanılarak yapılan düzenlemeyle, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsiki zorunlu hale getirilmiş olup konuya ilişkin açıklamalara 268 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaatın arsa maliyet bedeli, tarafınızca arsa karşılığında arsa sahibine teslim edilecek gayrimenkulün inşaatı için yapılan harcamaların toplamından oluşmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu harcamalar (inşaat süresince arsa sahibine yapılan kira yardımları) maliyet unsuru olarak dikkate alınabilecektir.

Buna göre; şahsınızca yapılan gayrimenkul kiralama işlemine konu olmayan, sadece mülk sahibine kira yardımı mahiyetindeki ödeme nedeniyle gelir vergisi tevkifatı yapmanıza gerek bulunmamakta olup, yardım mahiyetindeki bu ödemeleri banka v.b. finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmenize de gerek bulunmamaktadır.

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