

Belediyeden kiralanan stand kullanım hakkının kiralınması durumunda vergilendirmenin nasıl olacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-591
Tarih	16.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-591

16/02/2012

Konu : Belediyeden kiralanan stand kullanım hakkının kiralınması durumunda vergilendirmenin nasıl olacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; ... Belediyesine ait standın kullanım hakkını Belediyenin bağlı ortaklığı olan'den 29 yıllığına kiraladığınızı, kiralamış olduğunuz standı kiraya vereceğinizi belirterek, söz konusu kiralamadan elde edilecek kira gelirlerinin nasıl vergilendirileceği hususunda bilgi istenildiği anlaşılmakta olup, konuya ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun, 94 üncü maddesinde, 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 ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin maddede sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiş,

Yine aynı Kanunun 86 ncı maddesinde de; "Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

...

c)Vergiye tâbi gelir toplamının [(a)ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

d) Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 yılı için 1.170 TL.) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

... " hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile sermaye şirketleri kurumlar vergisi mükellefiyeti kapsamına alınmışlardır.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri" başlıklı (15.3.2.3) bölümünde, Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacağı, bu kurumların elde ettikleri kira gelirlerinin ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği belirtilmiştir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalar çerçevesinde ;

... Belediyesinin bağlı ortaklığı olan ... anılan şirketçe elde edilen kira gelirleri, Kurumlar Vergisi Genel Tebliğin (15.3.2.3) bölümüne göre kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceğinden, tarafınızca adı geçen kuruluşa yapılacak kira bedelleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan, ... kiralamış olduğunuz standın tarafınızca tekrar kiraya verilmesinden elde edilecek kazancın gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Kiracınızın Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddede sayılanlar arasında olması halinde tarafınıza yapılan kira ödemeleri üzerinden anılan Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5-a) numaralı bendi uyarınca tevkifat yapılması, ayrıca elde edilen kazancın da aynı Kanunun 86 ncı maddesinin (1-c) numaralı bendi gereği, 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci diliminde yer alan tutarı (2011 yılı için 23.000 TL) aşması halinde gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilerek, adınıza yapılan gelir vergisi tevkifatlarının da beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ancak, kiraya verilen stand nedeniyle, kiracınızın Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılanlar arasında olmaması durumunda ise tevkifat yoluyla vergilendirilmeyen kira gelirinizin Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin (1-d) numaralı bendine göre (2011 yılı için 1.170 TL) aşması durumunda beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, gayrimenkul sermaye iradı yanında beyana tabi başkaca bir gelirinizin bulunması halinde ise bu gelirlerinizin beyannameye dahil edilip edilmeyeceği hususu ise mükellefiyet özelliklerine göre belirlenecektir.

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