

İşyeri kira gelirinden yapılan stopajın ve KDV kesintisinin iadesi talebi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.1-1444
Tarih	27.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.1-1444 27/08/2011

Konu : İşyeri kira gelirinden yapılan stopajın ve KDV kesintisinin iadesi talebi.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, vergi numaralı mükellefi olduğunuz belirtilerek, iş yeri kira geliri üzerinden kesilen katma değer vergisi (KDV) ve stopaj kesintilerinin iadesinin mümkün olup olmadığı sorulmaktadır.

I- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradı kapsamına giren mal ve haklar sayılmış, "Gayrisafi Hasılat" başlıklı 72 nci maddesinde ise; "Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarındır." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan söz konusu Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, bentler halinde sayılan ödemeleri 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 belirlenmiştir.

Yine aynı Kanunun "Toplama yapılmayan haller" başlıklı 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1/(c)) bendinde, vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç)] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde de bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, elde edilen gayrimenkul sermaye iradının tamamının tevkif suretiyle vergilendirilmiş olması ve gayrisafi tutarları toplamının da 2009 ve 2010 takvim yılları gelirleri için 22.000 TL. yi (Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutar) aşmaması ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerin olmaması şartıyla yıllık beyanname verilmeyecek ancak bu rakamın aşılması halinde tümü için beyanname verilerek, söz konusu gelir üzerinden tevkif suretiyle ödenen vergiler beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilebilecektir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

- 8/2 nci maddesinde, vergiye tabi bir işlem söz konusu olmadığı veya KDV yi fatura veya benzeri vesikalarda göstermeye hakkı bulunmadığı halde, düzenlediği bu tür vesikalarda KDV gösterenlerin bu vergiyi ödemekle mükellef oldukları, bu hususun kanuna göre borçlu oldukları vergi tutarından daha yüksek bir meblağı gösteren mükellefler için de geçerli olduğu, bu gibi sebeplerle fazla ödenen vergilerin, Maliye Bakanlığının belirleyeceği usul ve esaslara göre ilgililere iade edileceği,

- 17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin vergiden istisna olduğu

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, iş yeri olarak kullanılan ve kira geliri elde ettiğiniz taşınmazın iktisadi işletmenize dahil olması halinde bu taşınmaz kiralaması Kanunun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabi olacaktır.

Söz konusu taşınmazın iktisadi işletmenize dahil olmaması halinde, taşınmaz kiralaması işlemi Kanunun 17/4-d maddesi kapsamında KDV den istisna tutulacaktır. Bu durumda, söz konusu kiralama işlemi nedeniyle yersiz olarak tevkif edilen KDV nin, Kanunun 8/2 nci maddesi ve 23 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde yapılan açıklamalara göre iadesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026