

**İşyeri için nakden veya hesaben kira ödemesinde bulunulmadığı
durumda gelir vergisi tevkifatının yapılıp yapılmayacağı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.63.15.01-001-11
Tarih	14.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ŞANLIURFA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.63.15.01-001-11

14/07/2011

Konu : GELİR STOPAJ VERGİSİ

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Vergi Dairesi Müdürlüğünün vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuzu, adresindeki işyerinin, mülk sahibi ile aranızda yapmış olduğunuz satış protokolü çerçevesinde mülkiyetinize geçmiş olduğunu kabul ettiğinizden, nakden veya hesaben kira ödemesinde bulunmadığınızı, dolayısıyla gelir vergisi tevkifatı da yapılmaması gerektiği yönünde Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır." hükmü yer almaktadır.

Mezkûr Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kimlerin vergi tevkifatı yapmakla yükümlü oldukları sayılmış olup, aynı fıkranın 5/a bendinde de " 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20" oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 73 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur." hükmüne yer verilmiştir.

213 Sayılı Vergi Usul Kanununun "Mükellef ve vergi Sorumlusu" başlıklı 8 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında; "Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı hüküm altına alınmıştır.

Bahsi geçen konu ile ilgili olarak bağlı bulunduğunuz ... Vergi Dairesi Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucu alınan2010 tarih ve ... sayılı yazı ve ekinde yer alan2005 tarih ve ... sayılı yoklama fişinin tetkikinden; mülkiyetinizde olduğunu iddia ettiğiniz işyerinde yürüttüğünüz faaliyetinizi,2005 tarihinden itibaren adresinde ki işyerinde devam ettirdiğiniz, söz konusu işyeri için mülk sahibi 'a yıllık 800.-TL peşin bedelle kira ödemesinde bulunduğunuz hususları tespit edilmiş olup, ödenen kira bedellerinin gayrisafi tutarı üzerinden tarafınızca gelir vergisi tevkifatı yapılacağı tabiidir.

Diğer taraftan, mülk sahibi ile aranızda düzenlemiş olduğunuz satış protokolü çerçevesinde, söz konusu işyerinin mülkiyetinin tarafınıza geçtiğini iddia etseniz de, ilgili işyerinin devrine esas olmak üzere, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi hükmü doğrultusunda, tapu tescili yapılmadığı hususu dikkate alındığında, anılan işyerinin mülkiyetinin tarafınıza geçmediği sonucu doğmaktadır.

Ayrıca, ilgili işyeri için nakden veya hesaben (vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri, istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemler, hesaplarda işyeri kirası karşılığı olarak gider gösterilmesi gibi) kira ödemesi yapmadığınız anlaşıldığından, tarafınızca gelir vergisi tevkifatı yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan, tarafınızca nakden veya hesaben kira ödemesinde bulunulmayan işyeri için, işyeri sahibince 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesi hükmü doğrultusunda "Emsal Kira Bedeli" üzerinden beyanname verileceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

EK :

ÖZELGE TALEP FORMU VE EKLERİ

(*) 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