

Serbest meslek erbabı tarafından kiraya verilen gayrimenkulün vergi mevzuatı karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[236-2012/VUK-1- . . .]--980
Tarih	16.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[236-2012/VUK-1- . . .]--980

16/04/2014

Konu : Serbest meslek mensubu tarafından kiraya verilen gayrimenkulün vergi mevzuatı karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... faaliyetiyle iştigal etmekte olan bir serbest meslek mensubuna ait işyerini kiraladığınızı, yaptığınız ödemeler karşılığında bu kişinin serbest meslek makbuzu düzenlediğini belirterek, kiraladığınız işyeri için yapılan kira ödemelerinin serbest meslek kazancı kapsamında olup olmadığı, yapılan ödemelerde gelir ve katma değer vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı ve belge düzeninin ne şekilde olacağı hususlarında Başkanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında aynı fıkra da 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

hükmüne yer verilmiş olup, ikinci fıkrasında ise maddede bentler halinde yazılı mal ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi 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 çiftçilerin maddede bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hüküm altına alınmış olup, aynı maddenin (5/a) bendinde 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu tevkifat oranı 2009/14592 sayılı BKK ile % 20 olarak belirlenmiştir.

Yine aynı Kanunun 98 inci maddesinde; "94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanlar bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecburdurlar." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 236 ncı maddesinde; "Serbest meslek erbabı, mesleki faaliyetlerine ilişkin her türlü tahsilatı için iki nüsha serbest meslek makbuzu tanzim etmek ve bir nüshasını müşteriye vermek, müşteri de bu makbuzu istemek ve almak mecburiyetindedir." hükmü bulunmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin 1 inci fıkrasında; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin 3 üncü fıkrasının (f) bendinde ise Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemlerinin katma değer vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu belirtilmiştir.

Bu itibarla, serbest meslek erbabınca işyeri kiraya verilmesi işlemi, işyerinin envantere dahil olup olmadığına bakılmaksızın, bu faaliyetten elde edilen gelirlerin Gelir Vergisi Kanununa göre serbest meslek kazancı olarak değerlendirilmemesi koşuluyla, katma değer vergisine tabi bulunmamaktadır.

Bu hükümler çerçevesinde, serbest meslek erbabından kiralanan işyeri için yapılan ödemelerin; Gelir Vergisi Kanununda serbest meslek faaliyetinde kullanılan mal ve hakların kiralınmasından doğan kazancın serbest meslek kazancı sayılacağına dair bir hüküm bulunmaması nedeniyle serbest meslek kazancı değil, gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, tahsil edilen kira

bedelleri için serbest meslek makbuzu düzenlenmesi söz konusu olmayacaktır.

Dolayısıyla yapılan kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5-a) bendine istinaden %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması ve 98 inci maddede belirtilen süreler dahilinde muhtasar beyanname ile beyan edilerek ödenmesi 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