

Home office'lerde yapılmayan kira ödemeleri hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-126
Tarih	15.12.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

GELİR VE KURUMLAR VERGİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.16.01-176200-126 15/12/2010

Konu : Home office lerde yapılmayan kira ödemeleri

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Anonim Şirketi ile yapmış olduğunuz aracılık sözleşmesine istinaden bireysel emeklilik aracılık işi ile iştigal etmek üzere ikamet ettiğiniz konutta faaliyete başladığınız, faaliyet göstereceğiniz konutun eşinize ait olduğu ve herhangi bir kira ödemesi yapılmayacağını belirterek stopaj ödemesi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 73 üncü maddesinde, "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 Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinde de "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 çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergisine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." denilmiş, maddenin 5-a bendinde, Kanunun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerektiği hükme bağlanmıştır. Anılan maddedeki yetkiye dayanılarak söz konusu tevkifat oranı, 29/12/2006 tarih ve 2006/11449 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 20 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, aynı Kanununun 86 ncı maddesi uyarınca, tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş gayrimenkul sermaye iratlarının gayrisafi tutarının, bu maddedeki tutarları aşması halinde, yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır.

128 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin X-a bölümünde ise, "..... tüccar, serbest meslek erbabı ve çiftçiler yalnızca ticari, mesleki veya zirai faaliyetlerine ilişkin olarak kiraladıkları mal ve haklar için ödedikleri kira bedellerinden tevkifat yapacaklardır. Aynı zamanda hem işyeri hem ikametgah olarak kiralanın gayrimenkuller vergi mevzuatımız açısından işyeri olarak kabul edildiğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacaktır....." açıklamaları bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, mülkiyeti eşinize ait olan işyeri için nakden veya hesaben kira ödemesinde bulunulmaması halinde tevkifat yapılmayacaktır; ancak söz konusu işyeri için emsal kira bedelinin belirlenerek 2009 yılı için 1.070 TL'yi aşması halinde eşiniz tarafından yıllık gelir vergisi beyannamesi ile genel hükümlere göre beyan edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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