

Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Vergi Tevkifatı Dahil KDV Hariç Olarak Belirlenmesi Durumunda Gelir Stopajının Nasıl Hesaplanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	19341373-2010-4731-GV.-95
Tarih	13.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 19341373-2010-4731-GV.-95

13/09/2012

Konu : Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Vergi Tevkifatı Dahil KDV Hariç Olarak Belirlenmesi Durumunda Gelir Stopajının Nasıl Hesaplanacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Bölge Müdürlüğünüzce öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere bağlı il ve ilçelerde bina kiralama yoluna gidildiği ve söz konusu kiralamalar için yapmış olduğunuz tip kira sözleşmelerinde kira bedelinin stopaj dahil KDV hariç tutar üzerinden tespit edildiği belirtilerek kira bedelinin stopaj dahil 10.000,00 TL olarak belirlendiği bir sözleşmede tahakkuk ettirilmesi gereken stopajın nasıl hesaplanacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

193 sayılı Gelir vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış, ikinci fıkrasında da birinci fıkrada yazılı mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı; üçüncü fıkrasında ise tüccarlara ait olsa dahi işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında gayrimenkul sermaye iradiyle ilgili hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir.

Anılan Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrası ile 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, aynı fıkranın (5/a) bendinde 70 inci maddede yazılı mal ve hakların, (5/b) bendinde vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin, (5/c) bendinde ise kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, anılan Kanunun 96 ncı maddesinin ikinci fıkrasında vergi tevkifatının ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılacağı, kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu verginin, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin, "Dernek veya vakıflara ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.2.) bölümünde Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, bunlara yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılacağı ve mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerektiği, "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 gelirlerini ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği; aynı Genel Tebliğin "Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.4.) bölümünde ise Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, anılan kamu kurumlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacağı belirtilmiştir.

Gayrimenkul sermaye iratlarında, iradı elde edenlerin mükellefiyet statülerine bağılı olarak bu geliri sağılayanlar tarafından Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca gelir vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.

Buna göre, Bölge Müdürlüğünüzce öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazların gelir vergisi mükelleflerine ait işletmelerin aktifinde yer alması ve Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç), Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait olması durumunda bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Öte yandan, söz konusu taşınmazların ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi olan işletmelerin aktifinde kayıtlı olmaması ve kooperatiflere, vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere, sendikalara, ticaret odalarına, sanayi odalarına, ticaret borsalarına, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğler mesleki kuruluşlara ait oda ve birliklere, siyasi partilere, emekli ve yardım sandıklarına ait olması halinde bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

KDV Kanununun;

-1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların Türkiye'de kiralınması işlemlerinin katma değler vergisine tabi olduğı belirtilmiş,

-17/4-d maddesinde iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemleri katma değler vergisinden istisna edilmiş,

-20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğı, bedel deyiminin, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğler suretlerde sağılanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değlerler toplamını ifade ettiğı,

-24/c maddesinde, vade farkı, fiyat farkı, faiz, prim gibi çeşitli gelirler ile servis ve benzer adlar altında sağılanan her türlü menfaat, hizmet ve değlerlerin matraha dahil olduğı,

hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, Bölge Müdürlüğünüzce kiralanan yurtlara ilişkin yapılan kira ödemelerinde katma değler vergisinin stopaj dahil bedel üzerinden hesaplanması 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