

Vatandaşın gayrimenkulünü bedelsiz olarak 2 yıllığına kullanım hakkını belediyeye vermesi halinde stopaj ve emsal kira bedeli tahakkuk edip etmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-120[73.GVK.ÖZ.2014.63]-229
Tarih	09.10.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŐKANLIđI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŐKANLIđI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-120[73.GVK.ÖZ.2014.63]-229

09/10/2014

Konu : Vatandaşın gayrimenkulünü bedelsiz olarak 2 yıllığına kullanım hakkını belediyeye vermesi halinde stopaj ve emsal kira bedeli tahakkuk edip etmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; ... 26.06.2014 tarihli dilekçesi ile ... da bulunan altı katlı binasının kullanım hakkını hiçbir ücret ve bedel talep etmeksizin iki yıllığına Antalya Büyükşehir Belediyesine vermek istediği belirtilerek, adı geçen şahsın bu gayrimenkulünü bedelsiz olarak adı geçen belediyenin kullanımına bırakması halinde vergi kesintisi yapılp yapılmayacağı ve kişiye emsal kira bedeli üzerinden gelir vergisi tahakkuk edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, bu maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu; 73 üncü maddesinde ise kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olamayacağı, bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin bu mal ve hakların kirası sayılacağı, bina ve arazilerin emsal kira bedelinin 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'i olacağı; aynı maddenin 2 numaralı fıkrasının 4 numaralı bendinde de "Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda" emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrası ile de kamu idare ve 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 bu madde de yazılı bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödeneler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları, aynı fıkranın (5/a) bendinde de anılan Kanunun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, vergi tevkifatının 94 üncü madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanacağı, bu madde de geçen hesaben ödeme deyiminin vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenlerin istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade edeceği, Kanunun 98 inci maddesinde ise 94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanların bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunların tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler çerçevesinde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince tevkifat yapılabilmesi için nakden veya hesaben bir ödemenin bulunması gerekmektedir. Söz konusu binanın Belediyenizin kullanımına tahsis edilen kısmı karşılığında nakden veya hesaben bir ödeme yapılmaması durumunda tevkifat yapılmasına da gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, ... 'nin sahip olduğu binanın, belediyenize bedelsiz olarak bırakılması ve belediyenizin kayıtlarında adı geçene nakden veya hesaben herhangi bir ödemede bulunulmaması ve gider gösterilmemesi halinde, emsal kira bedeli esası uygulanmayacak ve söz konusu durum için adı geçen tarafından gayrimenkul sermaye iradı yönünden yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmeyecektir.

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. — 11.09.2026