

Mülkiyeti eşe ait gayrimenkulün hem ikametgâh hem de iş yeri olarak kullanılması durumunda emsal kira bedeli üzerinden tevkifat yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 94-1377
Tarih	22.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 94-1377 22/08/2011

Konu : Mülkiyeti eşe ait gayrimenkulün hem ikametgâh hem de iş yeri olarak kullanılması durumunda emsal kira bedeli üzerinden tevkifat yapıp yapılamayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; komisyon karşılığı bir firmanın ürünlerini pazarlama işini yapmak üzere 01/04/2011 tarihinde ... Vergi Dairesi Müdürlüğünde ... vergi kimlik numarası ile ... olarak mükellefiyet kaydınızın açıldığı, yapacağınız işin tamamıyla ürün pazarlaması yapmak ve firma adına bağlantı kurmaktan ibaret olduğu, elinizde mal stokunun olmayacağı, malların tesliminin ise adına çalıştığınız firma tarafından gerçekleştirileceği, seyyar olarak yapacağınız iş için iş yeri kiralamayıp kayıtlarda irtibat adresi olarak ikametgâh adresinizi gösterdiğiniz belirtilerek, mülkiyeti eşinize ait olan konutun hem iş yeri hem de ikametgâh olarak kullanılması durumunda emsal kira bedeli üzerinden

tevkifat yapılır yapılamayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94'üncü maddesinin birinci fıkrasında, kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî 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 fıkranın bentlerinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup anılan fıkranın 5/(a) bendinde, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2009/14592 sayılı BKK ile) % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanun'un "Emsal Kira Bedeli Esası" başlıklı 73'üncü maddesinin birinci fıkrasında, kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olamayacağı, bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin, bu mal ve hakların kirası sayılacağı, bina ve arazide emsal kira bedelinin, 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'i olarak kabul edileceği hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanun'un 86'ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendinde ise bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 yılı için 1.170 TL) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilesi halinde bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "İşyeri" başlıklı 156'ncı maddesinde, "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir." hükmüne yer verilmiş olup burada sayılan yerlerle sınırlı olmayıp önemli olan ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetin yapılmasına veya yürütülmesine elverişli olan yerlerin de iş yeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 31/01/1981 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 128 seri no.lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin X-a-4 numaralı bölümünde; aynı zamanda hem iş yeri hem ikametgâh olarak kiralanın gayrimenkuller vergi mevzuatımız açısından iş yeri olarak kabul edildiğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, mülkiyeti eşinize ait olan ve iş yeri olarak kullanılacak konut için nakden veya hesaben (vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu

durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemler, hesaplarda iş yeri kirası karşılığı olarak gider gösterilmesi gibi) kira ödemesi söz konusu olduğu takdirde, ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat yapılarak vergi dairesine yatırılması gerekmekte olupeziniz tarafından elde edilen gelirin Gelir Vergisi Kanunu'nun 86'ncı maddesinin birinci bendinin (c) alt bendi gereğince ilgili bulunduğu yıl için belirlenen (2011 yılı için 23.000 TL) tutarı aşması halinde beyan edileceğı, aşmaması halinde ise beyan edilmeyeceğı tabiidir.

Mülkiyeti eşinize ait olan ve iş yeri olarak kullanımınıza bırakılan konut için gayrimenkul sahibi eşinize nakden veya hesaben bir kira ödemesinde bulunulmaması diğer bir ifadeyle iş yeri kirası olarak hesaplarda gider gösterilmemesi durumunda ise tevkifat yapılmayacak olup bedelsiz olarak kullanılan söz konusu gayrimenkul nedeni ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesi hükmüne göre emsal kira bedeli hesaplanması ve tevkifata ve istisnaya konu olmayan kira bedelinin yıllar itibarıyla belirlenen (2011 yılı için 1.170 TL) tutarı aşması halinde gayrimenkul sahibi eşiniz tarafından yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir

Ancak, mülkiyeti eşinize ait olan gayrimenkulün seyyar olarak yapacağınız faaliyetlerin icrasına tahsis edilmeksizin veya bu faaliyetlerde kullanılmaksızın sadece kayıtlarda iş yeri adresi olarak gösterilmiş olması halinde, söz konusu gayrimenkul iş yeri olarak kabul edilmeyeceğinden tevkifat yapılması ve emsal kira bedeli esası uygulanması söz konusu olmayacaktır.

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. — 14.09.2026