

Arsanın kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-229
Tarih	09.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : .4.35.16.01-176200-229

09/06/2011

Konu : Arsanın kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eki incelenmiş olup, sahibi bulunduğunuz 271 m² arsanızı kiraya vermek istediğinizi, ancak 2009 yılında belediye bilirkişisinin metrekaresi birim fiyatını 1250.-TL olarak belirlemesi nedeniyle arsa değerinin 338.750.-TL olarak belirlendiği belirtilerek, emsal kira bedelinin Gelir Vergisi Kanununda "Vergi Usul Kanununda belirlenen vergi değerinin % 5'dir" hükmü nedeniyle söz konusu arsanızı emsal kira bedelinden düşük değerle aylık 500.-TL bedelle kiraya verip veremeyeceğiniz hususunda tereddüt hasıl olduğu bildirilerek konuya ilişkin Başkanlığımız görüşlerinin istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur." hükmüne yer verilmiştir.

Emsal kira bedeli uygulamasına ilişkin bu hüküm, esas itibariyle gayrimenkullerin bedelsiz olarak Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinde belirtilenler dışındaki kişilerin kullanımına tahsis edilmesi veya kira bedelinin tespit edilememesi halleri ile kira gelirlerinin muvazaalı olarak gerçek değerinin altında beyan edildiği durumlarda vergi güvenlik müessesesi olarak kullanılmak amacıyla getirilmiştir.

Elde edilen kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu, vb. gibi belgelerle veya kiracının ifadesiyle ispat veya tevsik edildiği durumlarda ayrıca emsal kira bedelinin karşılaştırılmasının yapılması söz konusu değildir. Sözü edilen ispat veya tevsik işlemine ise ancak beyan edilen kira gelirinin gerçek durumu yansıtmadığına ilişkin belirtilerin bulunması veya vergi incelemeleri sırasında yetkililerce talep edilmesi durumunda gerek bulunmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; gayrimenkulünüzün emlak vergisi değerinin %5'ini esas alarak değil, elde edilen gerçek kira gelirin'e göre beyan edilerek vergilendirilmesi 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. — 16.09.2026