

Bedelsiz olarak kiralanan işyerinde emsal kira bedeli esası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.53.10.00-GVK/2010-1-6
Tarih	01.07.2010

T.C.

RİZE VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.4.DEF.0.53.10.00-GVK/2010-1-6 01/07/2010

Konu : EMSAL KİRA BEDELİ

İlgide kayıtlı dilekçenizde, şahsınıza ait gayrimenkulün eşinizle birlikte %50 hissesine sahip olduğunuz şirketin kanuni iş merkezi olarak kullanıldığı ve hissedarı olduğunuz şirket tarafından adınıza herhangi bir kira ödemesi yapılmadığı belirtilerek, kira geliri elde etmediğiniz bu işyeri için gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi verilmesinin gerekip gerekmediği hususunda görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, 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 intifaina 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; 86 ncı maddesinin birinci bendinin (d) alt bendi ile bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı

600 milyon lirayı (270 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2009 yılı için 1.070 TL; 273 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2010 yılı için 1.090 TL) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 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, ziraî kazançlarını bilânço veya ziraî 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 yapmaları gerektiği hükmü yer almış olup aynı fıkranın (5/a) bendinde ise, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı 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 maddede geçen hesaben ödeme deyiminin vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri 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 bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Bu hükümler çerçevesinde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince tevkifat yapılabilmesi için nakden veya hesaben bir ödemenin bulunması gerekmektedir. Buna göre, şahsınıza ait gayrimenkulün, eşinizle birlikte % 50 hissesine sahip bulunduğunuz şirketin kullanımına bedelsiz bir şekilde tahsis edildiği durumda, tarafınıza nakden veya hesaben kira ödemesi yapılmadığından, anılan şirketçe Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince gelir vergisi tevkifatı yapılması söz konusu olmayacaktır.

Öte yandan, mülkiyetinizde bulunan gayrimenkulün, ortağı olduğunuz şirketinizin kullanımına bedelsiz bırakılması nedeni ile Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü madde hükmüne göre emsal kira bedeli hesaplanması ve kira bedellerinin yıllar itibarıyla 1.070 TL'yi (2009 yılı için) ve 1.090 TL'yi (2010 yılı için) aşması halinde ise tarafınızca gayrimenkul sermaye iradı olarak aynı Kanunun 86 ncı maddesine göre yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Ancak, mülkiyetinizde bulunan ve ortak olduğunuz şirketçe işyeri olarak kullanılan gayrimenkulünüz için anılan şirketçe hesaben (vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemler, hesaplarda işyeri kirası karşılığı

olarak gider gösterilmesi gibi) kira ödemesi söz konusu olduğu takdirde, hesaben ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat yapılarak vergi dairesine yatırılması gerekmekte olup, tarafınızca elde edilen gelirin yine aynı Kanunun 86 ncı maddesinin birinci bendinin (c) alt bendi gereğince ilgili bulunduğu yıl için belirlenen haddi (2009 ve 2010 yılları için 22.000 TL) aşması halinde tarafınızca beyan edileceğı, aşmaması halinde ise beyan edilmeyeceğı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Defterdar

(*) 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