

Konut olarak kiralanan bir yerin tekrar işyeri olarak kiraya verilmesi durumunda kira ödemeleri üzerinden kimin adına tevkifat yapılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-94-41-681
Tarih	03.11.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-94-41-681 03/11/2010

Konu : Konut olarak kiralanan bir yerin tekrar işyeri olarak kiraya verilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunun ve eklerinin incelenmesinden, mülk sahibinden konut olarak kiralanan gayrimenkulün 2 odasını kiracısından, avukatlık faaliyetinizde kullanmak üzere arkadaşınızla birlikte kiraladığınız, kiraladığınız odalar karşılığında yapacağınız kira ödemeleri üzerinden kimin adına tevkifat yapılacağı hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yine 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 bilanço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." denilmiş olup; aynı fıkranın 5/a bendinde ise 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu oran 03.02.2009 tarihinden geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir) tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, daha önce mal sahibinden konut olarak kiraladığı gayrimenkulün bir kısmını tarafınıza avukatlık bürosu olarak kiraya veren kişinin elde ettiği gelirin gayrimenkul sermaye iradı olması nedeniyle bu kişiye yapacağınız kira ödemeleri üzerinden %20 gelir vergisi tevkifatı yapmanız gerekmektedir.

Ayrıca kira ödemesinde bulunduğunuz kişinin söz konusu gelir nedeniyle gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olacağı ve söz konusu gelirin beyanında da Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin 1/c bendi hükmünün dikkate alınacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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