

**İş hanının müşterek mülkiyetinde bulunan kapı girişinin iş hanın bir kısmında mülk sahibi olarak faaliyet gösteren vakıf tarafından kiraya verilmesi halinde vergilendirilmesi hk.**

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                           |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU             |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 94-350 |
| <b>Tarih</b>      | 17.09.2010                       |

**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 94-350

17/09/2010

**Konu** : İş hanının müşterek mülkiyetinde bulunan kapı girişinin iş hanın bir kısmında mülk sahibi olarak faaliyet gösteren vakıf tarafından kiraya verilmesi halinde vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı yazınızda, işhanının müşterek mülkiyetinde bulunan kapı girişinin, bu işhanının bir kısmında mülk sahibi olarak faaliyet gösteren ... Vakfı tarafından 01.01.2002 tarihli protokolle, aynı işhanında ticari faaliyette bulunan ...'na süresiz olarak kiralandığının ve kiranın bağış olarak alındığının anlaşıldığı belirtilerek, bina maliklerinin müşterek mülkiyetlerinde olan söz konusu kısmın anılan vakıfça kiraya verilip verilemeyeceği, kiraya verme imkanı varsa ... tarafından tevkifat yapıp yapılmayacağı, tevkifat yapılması halinde vergi mükellefinin kim olacağı kesintinin kim adına yatırılacağına ilişkin Başkanlığımız

görüşleri sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, dernekler ve vakıflar kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmamakla birlikte, aynı maddenin (ç) bendi ile dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler mükellefiyet kapsamına alınmıştır. Kanunun 2 nci maddesinde de dernek veya vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve bu maddenin birinci ve ikinci fıkraları dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmeler ile benzer nitelikteki yabancı işletmelerin, dernek veya vakıfların iktisadi işletmeleri olduğu; bunların kazanç amacı gütmemelerinin, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunmasının, tüzel kişiliklerinin olmamasının, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği; mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olması, kar edilmemesi veya karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi niteliğini değiştirmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/b) bendinde, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden %20 oranında tevkifat yapılacağı hükme bağlanmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Dernek veya vakıflara ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.2.) bölümünde;

"Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, bunlara yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Bu kesintinin yapılmasında, kendisine kira ödemesinde bulunulan derneğin, kamuya yararlı dernek ya da vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıf olması önem arz etmemektedir. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Anılan Genel Tebliğin "Diğer kurumlar vergisi mükelleflerine ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.3.) bölümünde ise

"Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır. Bu kurumların elde ettikleri kira gelirleri ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir.

Dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde, oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi

kesintisi yapılmayacaktır."

açıklamaları yer almaktadır.

Dolayısıyla, dernek ve vakıfların sahibi, mutasarrıfı, zilyedi, irtifak ve intifa hakkı sahibi olduğu gayrimenkulleri kiralama işlemlerinin sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı gibi bir organizasyon dahilinde yapılması durumunda dernek veya vakfa ait bir iktisadi işletme oluşacak ve iktisadi işletmeyedahil olan bu gayrimenkullerin kiralanması dolayısıyla yapılan kira ödemeleri üzerinden tevkifat yapılmayacaktır. Söz konusu gayrimenkullerin ticari amaç güdülmeksizin ve belli bir organizasyon olmaksızın Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanlar tarafından kiralanması durumunda ise gelir vergisi tevkifatı yapılacağı tabiidir.

Öte yandan, dernek veya vakıflar ile vergi uygulamalarında dernek veya vakıf olarak değerlendirilen kurum ve kuruluşların elde ettikleri gelirlerin münhasıran Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında tevkifat suretiyle vergilendirilen taşınmaz kira gelirlerinden, menkul kıymet alım satım gelirlerinden, menkul kıymetlerin elde tutulması ile itfasından elde edilen gelirlerden ibaret olması halinde elde edilen bu gelirler dolayısıyla 1/1/2008-31/12/2015 tarihleri arasında dernek ve vakfa bağlı iktisadi işletme oluşmayacağından, bu süre zarfında anılan gelirler nedeniyle dernek veya vakıf adına kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmeyecektir. Söz konusu vergi kesintileri dernek veya vakıflar açısından nihai vergilendirme niteliğinde olacaktır.

Bu düzenleme ile dernek veya vakıflar ile vergi uygulamalarında dernek veya vakıf olarak değerlendirilen kurum ve kuruluşların elde ettikleri gelirlerin münhasıran Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlardan ibaret olması halinde, elde edilen bu gelirler dolayısıyla, 1/1/2008 - 31/12/2015 tarihleri arasında dernek veyavakfa bağlı iktisadi işletme oluşması söz konusu olmayacağından, bu süre zarfında anılan gelirler nedeniyle dernek veya vakıf adına kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmeyecektir.

Buna göre, anılan işhanının kapı girişini ... Vakfından kiralamış olan gerçek usulde gelir vergisi mükellefi ... tarafından, bağış adı altında da olsa Vakfa yapılan kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/b) bendi uyarınca tevkifat yapılarak beyan edilmesi ve ödenmesi gerekmekte olup anılan Vakıf açısından bu tevkifat nihai vergileme niteliğinde olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

**Vergi Dairesi Başkanı a.**

**Grup Müdürü**

(\*) 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