

Alt kiracının yapacağı kira ödemelerinde tevkifat yapılıp yapılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.9-193138
Tarih	03.07.2017

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.9-193138 03.07.2017

Konu : Alt kiracının yapacağı kira ödemelerinde tevkifat yapılıp yapılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketiniz tarafından alt kiracı olarak 'ten kiralanan bağımsız bölümün sahibinin olmadığı ve tarafından asıl mülk sahibinden kiralanan yerin bir kısmının kafeterya-restoran işletmek amacıyla işyeri olarak kullandığı, mülk sahibine yapmakta olduğu kira ödemelerinde Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında tevkifat uygulandığı belirtilerek, Şirketiniz tarafından 'ten kiralanan bağımsız bölümle ilgili olmak üzere kira karşılığı elde edilecek gelirin ticari kazanç olarak mı yoksa gayrimenkul sermaye iradı olarak mı değerlendirileceği, yapılacak kira ödemelerinden tevkifat yapılıp yapılmayacağı ve katma değer vergisi (KDV) hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatının sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmış olup maddenin ikinci fıkrasında da maddede yazılı mal ve hakların **ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı belirtilmiştir.**

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, bentler halinde sayılan ödemeleri nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; 'ün başka bir kişiden kiralamış olduğu işyerinin bir bölümünü Firmanıza kiraya vermesi nedeniyle elde edilen kazancın ticari kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanması ve ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekeceğinden, anılan şahsa ödenen kira bedellerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmayacaktır.

KDV KANUNU YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'nin konusuna girdiği hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddede ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği ifade edilmiştir.

Öte yandan, Kanunun 17/4-d maddesi gereğince iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Buna göre, iktisadi işletmelerin her türlü kiralama işlemleri KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabidir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV Kanununun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi olmakla birlikte iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Buna göre, 'ün başka bir kişiden kiralamış olduğu gayrimenkulün bir kısmının Firmanıza kiraya verilmesi karşılığı elde edilen gelirin ticari kazanç olarak değerlendirilmesi gerektiğinden, Firmanız tarafından 'ten yapılan söz konusu gayrimenkul kiralama işlemi KDV'ye tabi olacaktır. Dolayısıyla, kiralamaya ilişkin olarak tarafından Firmanız adına düzenlenecek faturada genel esaslar çerçevesinde KDV hesaplanacağı tabiidir.

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. — 18.09.2026