

Şirket tarafından misafirhane olarak kullanılmak üzere gerçek kişiden kiralanan gayrimenkul için gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13334133-120-19703
Tarih	12.07.2024

T.C.

DÜZCE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-12278305-120-19703

12.07.2024

Konu : Şirketin Misafirlerini Ağırlamak İçin Gayrimenkul Kiralaması

İlgi : 15.03.2024 tarihli ve 20948 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; Şirketiniz tarafından misafirhane olarak kullanılmak üzere gerçek kişiden daire kiralandığı ve kirasının tevkifat yapılarak ödendiği ancak, söz konusu dairenin, şube iş yeri olmadığından hareketle, gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı hususunda Defterdarlığımızdan görüş talep edilmekte olduğu anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, aynı fıkra da bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmü yer almaktadır.

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 dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.*" hükmüne yer verilmiş olup, anılan fıkranın (5) numaralı bendinin (a) alt bendinde ise 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden, (2009/14592 sayılı B.K.K. ile %20. Yürürlük; 3.2.2009) gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 96 ncı maddesinde de, 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, vergi tevkifatının, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılacağı, kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu verginin, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanacağı hususları hüküm altına alınmış olup, mezkûr 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, (115 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Sirküleri uyarınca) ertesi ayın yirmialtıncı günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, kiralamaya konu gayrimenkullerin, mesken olarak nitelendirilebilmesi için söz konusu gayrimenkullerin kiracılarının gerçek kişiler olması ve gayrimenkullerin, kişilerin ticari, zirai veya mesleki faaliyetlerinden bağımsız olarak ikamet etme amacıyla kiralanması gerekmektedir. Bu itibarla, gayrimenkullerin, tevkifat yapmakla sorumlu olanlar tarafından misafirhane olarak kullanılmak üzere kiralanmış olması halinde bu durumun, mesken kiralaması olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, misafirhane olarak kullanmak üzere, gerçek kişiden kiraladığınız daire için şirketinizce yapılacak kira ödemelerinin gayrisafi tutarları üzerinden, kira bedellerinin nakden veya hesaben ödendiği aşamada, anılan Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinin (a) alt bendi uyarınca %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması ve söz konusu tevkifat tutarının, bağlı bulunduğunuz vergi dairenize muhtasar ve prim hizmet beyannamesi ile beyan edilerek ödenmesi 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. — 18.09.2026