

Konut olarak kiraya verilen evin kiracı tarafından bir odasının home ofis olarak kullanılması durumunda elde edilen kira gelirinin ne şekilde beyan edileceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	53849047-120-718
Tarih	06.02.2023

T.C.

MUŞ VALİLİĞİ

Defterdarlık Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-53849047-120-718

06.02.2023

Konu : Konut olarak kiraya verilen evin kiracı tarafından bir odasını home ofis olarak kullanılması

İlgi : 28.07.2022 tarihli ve 18156 kayıt no.lu özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; konut olarak kiraya verilen gayrimenkulünüzün, kiracısı tarafından bir odasının home ofis olarak kullanmak istenildiği, toplam kira bedeli olan 1.600 TL'nin, 1.300 TL'sinin konut kira bedeli, 300 TL'sinin ise home ofis kira bedeli olarak gönderileceği belirtilerek iki farklı şekilde ödeme yapılıp yapılmayacağı, ödemenin tamamının iş yeri kirası olarak mı dikkate alınacağı ile eğer iki farklı şekilde ödeme yapılabilirse yıl sonunda kira beyannamesi verilirken söz konusu kira gelirlerinin beyanının ne şekilde yapılacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, aynı maddede 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 belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde; binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2022 yılı için 9.500 TL'sinin (2023 yılı için 21.000 TL), maddede belirtilen şartların sağlanması kaydıyla gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanların bu istisnadan faydalanamayacakları, hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai 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.*" hükmüne yer verilmiş olup, aynı fıkranın 5/(a) bendinde 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden %20 oranında (2009/14592 sayılı BKK uyarınca) gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, anılan Kanunun 86 ncı maddesinde; *"Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.*

"1. Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2022 takvim yılı gelirleri için: 70.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

..." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan 213 sayılı Vergi Usul Kanunun "İş Yeri" başlıklı 156 ncı maddesinde, *"Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir."* hükmüne yer verilmiştir. İş yeri, burada sayılan yerlerle sınırlı olmayıp ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetin yapılmasına veya yürütülmesine elverişli olan yerlerin de iş yeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 128 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "Vergi Tevkifatı ve Esasları" başlıklı bölümünün (4) numaralı bendinde, *"... Hem işyeri hem ikametgah olarak kiralanan gayrimenkuller vergi mevzuatımız açısından işyeri olarak kabul edildiğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacaktır."* açıklamasına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; kiracınızın, hem ikamet amaçlı hem de faaliyetinin icrasına yönelik, iş yeri olarak kullanacağını belirttiği gayrimenkulünüz vergi mevzuatımız açısından iş yeri olarak kabul edilecek olup, söz konusu gayrimenkul için tarafınıza ödenecek kira bedellerinin tamamı üzerinden Gelir

Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5/a) bendi uyarınca % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekecektir.

Bu durumda, tevkifata tabi tutulmak suretiyle elde edeceğiniz kira gelirinin brüt tutarının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2022 yılı için 70.000 TL, 2023 yılı için 150.000 TL) aşması halinde tarafınızca yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekeceği tabiidir.

Öte yandan söz konusu gayrimenkulün kiracınız tarafından, faaliyetinin icrasına tahsis edilmeksizin veya bu faaliyette kullanılmaksızın sadece kayıtlarda işyeri adresi olarak gösterilmiş olması halinde, bu gayrimenkul işyeri olarak kabul edilemeyeceğinden yapılacak kira ödemeleri üzerinden tevkifat yapılmaması ve bu durumda bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın, Gelir Vergisi Kanunun 21 inci maddesinde ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi 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. — 09.09.2026