

**İkamet edilen gayrimenkulün işyeri adresi olarak gösterilmesi sonucu bu gayrimenkul için yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge               |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 66491453-120-19743   |
| <b>Tarih</b>      | 12.12.2022           |

**T.C.**

**Kırşehir VALİLİĞİ**

**Defterdarlık Gelir Müdürlüğü**

Sayı : 14049796-120-19743

12.12.2022

Konu : İkamet edilen gayrimenkulün işyeri adresi olarak gösterilmesi sonucu bu gayrimenkul için yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı

İlgi : 25.11.2020 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 22.09.2020 tarihi itibarıyla avukatlık faaliyetleri kapsamında serbest meslek erbabı olarak faaliyette bulunduğunuzu ve ikamet etmiş olduğunuz meskeni, işyeri adresiniz olarak gösterdiğinizizi belirterek, eşiniz tarafından aylık 900 TL bedel ile kiralanmış olan mesken için yapılan kira ödemeleri için muhtasar beyanname verilip verilmeyeceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı sayılacağı hükme bağlanmıştır.

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 vergisine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.*" denilmiş, aynı fıkranın (5-a) bendinde de Kanunun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerektiği hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde hesaben ödemenin, vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade ettiği, 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 ertesi ayın yirmi üçüncü günü akşamına kadar ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları, hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "İşyeri" başlıklı 156 ncı maddesinde; "*Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette işyeri; 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 faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir.*" hükmüne yer verilmiş olup, ticari,

sınai, zirai ve mesleki faaliyetin yapılmasına veya yürütülmesine elverişli olan diğer yerler de iş yeri olarak kabul edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 128 Seri Nolu 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 edileceğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacaktır.*" açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, ikamet ettiğiniz gayrimenkulün serbest meslek faaliyetinizin icrasına da tahsis edilmiş veya bu faaliyetinizde kullanılan bir yer olması halinde, söz konusu gayrimenkulün vergi mevzuatımız açısından işyeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, ikamet ettiğiniz aynı zamanda serbest meslek faaliyetinizin icrasına tahsis edilen gayrimenkul için ödenen kira bedellerinin; 94 üncü maddenin birinci fıkrasında sayılan kişilerden olmayan eşiniz tarafından ödenmesi ve söz konusu kira ödemelerinin serbest meslek faaliyetinize ilişkin olarak kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınmaması halinde, yapılan bu ödemeler üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan, başka bir işyerinizin bulunamaması kaydıyla faaliyetinizin icrasına tahsis edilen gayrimenkul için yapılan söz konusu kira ödemelerini serbest meslek kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate almanız durumunda, 96 ncı madde hükmü gereği hesaben ödeme gerçekleşeceğinden, bu ödemeler üzerinden tevkifat yapmanız gerektiği 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. — 13.09.2026