

Derneęe Ait Öğrenci Yurdunun Bedelsiz Olarak Kullanılmak Üzere Başka Derneęe Bırakılması Durumunda Emsal Kira Bedeli ve Tevkifat

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	61316220-120-13639
Tarih	21.10.2022

T.C.

ERZİNCAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-62439173-120-13639

21.10.2022

Konu : Derneęe Ait Öğrenci Yurdunun Bedelsiz Olarak Kullanılmak Üzere Başka Derneęe Bırakılması Durumunda Emsal Kira Bedeli ve Tevkifat

İlgi : 21/01/2021 tarihli ve 2758 sayılı özelge talebiniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Derneğimize ait öğrenci yurdu binanızı; muhafaza, bakım, elektrik, su, emlak vergisi ve benzeri tüm masraflarını karşılamak ve yine ihtiyaç sahibi öğrenciler için ücretsiz öğrenci yurdu olarak kullanmak şartıyla, aynı amacı taşıyan ... Eğitim ve Kültür Derneğinin kullanımına 10 yıllığına bedelsiz şekilde bırakılması durumunda, söz konusu öğrenci yurdu binası için emsal kira bedeli uygulanıp uygulanmayacağı ve vergi tevkifatı yapılıp yapılmayacağı hususlarında Defterdarlığımız görüşü talep edilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun; 70 inci maddesinde, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, 73 üncü maddesinde ise kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olamayacağı, bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin, bu mal ve hakların kirası sayılacağı, bina ve arazilerin emsal kira bedelinin yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'i olacağı, 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 çiftçilerin maddede bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaları gerektiği hükmü yer almış olup aynı fıkranın (5/b) bendinde ise "*Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden*" tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, 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, 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 ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya

tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Bu hükümler çerçevesinde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince tevkifat yapılabilmesi için nakden veya hesaben yapılan bir ödemenin bulunması gerekmektedir. Buna göre, söz konusu gayrimenkulün, ... Eğitim ve Kültür Derneğine bedelsiz kullandırılması karşılığında nakden veya hesaben bir ödeme yapılmaması halinde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi gereğince gelir vergisi tevkifatı yapılması söz konusu olmayacaktır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinde belirtilen "emsal kira bedeli" uygulaması gelir vergisi mükelleflerini kapsamakta olup derneğimize ait öğrenci yurdu binasının aynı amaca haiz ... Eğitim ve Kültür Derneğine bedelsiz tahsis edilmesi durumunda, bahse konu gayrimenkul için emsal kira bedeli uygulanması söz konusu değildir.

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