

Kira ödemeleri üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifat oranının %20'den %10'a düşürülmesi sonucunda kira bedeline uygulanacak gelir vergisi tevkifatı uygulamasının nasıl yapılacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-120-17355
Tarih	05.10.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-120-17355

05.10.2022

Konu : Ciro Kira Bedeli Stopajı Hk.

İlgi : 14.01.2021 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde, kiracısı olduğunuz iş yerinde aylık sabit kira ödemesinde bulunduğunuzu ve ayrıca ilgili hesap döneminin kapanması ile iş yeri sahibine iş yerinde elde ettiğiniz yıllık ciroyu bildirdiğinizi, bildirilen cironun, ilgili yılda ödenen bir yıllık kira bedelinin üzerinde olması durumunda aradaki fark üzerinden %7 oranında ciro kirası hesapladığınızı ve sözleşmede belirtilen tarihe kadar ödediğinizi belirterek 31 Temmuz 2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2813 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 23 Aralık 2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3319 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı kapsamında; 01/01/2020-31/12/2020 dönemine ait ciro kira bedelinin kesinleştiği yılda (2021) ödenmesi durumunda, söz konusu ciro kira bedeline uygulanacak gelir vergisi tevkifatı uygulamasının nasıl yapılacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

Aynı Kanunun "Gayrisafi Hasılat" başlıklı 72 nci maddesinde ise tahsilat esasına vurgu yapılarak *"Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır."* hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 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 bilânço veya zirai 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 söz konusu fıkranın (5/a) numaralı bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, "*Vergi tevkifatı, 94 üncü madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanır. Bu maddede geçen hesaben ödeme deyimi, vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade eder.*

Vergi tevkifatı, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır. Kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu vergi, bilfill ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden hesaplanır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 31 Temmuz 2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2813 sayılı Cumhurbaşkan Kararıyla, 31/07/2020 tarihinden 31/12/2020 tarihine kadar uygulanmak üzere kira ödemelerine uygulanan tevkifat oranı, %10 olarak yeniden belirlenmiş ve ardından 23 Aralık 2020 tarihli ve 31343 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3319 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ile 01/01/2021 tarihinden 31/05/2021 tarihine kadar (bu tarih dahil) ve bu dönemlere ilişkin yapılan ödemelerde de %10 tevkifat oranının uygulanacağı belirtilmiştir. Daha sonra yayımlanan muhtelif Cumhurbaşkan Kararlarıyla da geçici süreliğine belirlenen söz konusu tevkifat oranının yürürlük süresi 30/09/2021 tarihine kadar (bu tarih dahil) uzatılmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan 10/12/2019 tarihinde kiracı (LC Wakiki Mağazacılık Hizmetleri Ticaret A.Ş.) ile kiraya verenler (Hilal Öztürk Songun, Zehra Meral Öztürk, İntifa Lehdarı Necmettin Öztürk) arasında imzalanan "Kira Sözleşmesi" nin "Kira Bedeli ve Depozito" başlıklı 5 nci maddesinin (a) bendinde; aylık kira bedelinin, kiracı mağazanın aylık yapmış olduğu, iadeler ve naylon poşet tutarları düşülmüş net cironun %7 oranına (stopaj dahil) denk gelen Türk Lirası olduğu; ancak kiracının her ayın en geç 5 nci günü net 80.000,00 TL. (Seksenbin Türklirası) stopaj hariç sabit kira ödeyeceği; (b) bendinde de kiracı gerçekleştirdiği 12 aylık (1 yıllık) ciroyu ilgili yıl izleyen 3 Ocak günü kiraya verene bildirileceği, kiraya verenlerin ilgili yılın ödenen sabit kirası ile ciro tutarını karşılaştıracağı, eğer cirodan hesaplanan kira, ilgili yıl için geçerli olan asgari sabit kira bedelinin yıllık toplamından yüksek olması halinde, aradaki farkın kiraya verilere ilgili yılın Ocak ayının 5 inci gününe kadar peşin ve defaten ödeneceği belirtilmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, 01/01/2020 ve 31/12/2020 tarihlerine ilişkin ciro kira bedelinin, kira sözleşmesinin 5 inci maddesinde belirtildiği üzere, izleyen yılın başında kiraya verene bildirilmesi ve ilgili yılın ödenen sabit kirası ile ciro tutarının karşılaştırılması sonucu aradaki farkın Ocak

ayının 5 inci gününe kadar peşin ve defaten ödenmesi kararlaştırıldığı dikkate alındığında; şirketiniz tarafından ciro üzerinden hesaplanarak 1/01/2021-30/09/2021 (bu tarih dahil) tarihleri arasında nakden veya hesaben ödenen kira bedeli üzerinden %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması 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