

**Kira ödemeleri üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifat oranının
%20'den %10'a düşürülmesi uygulaması.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[94-2020/933]-1119778
Tarih	04.10.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[94-2020/933]-1119778

04.10.2022

Konu : Kira ödemelerinde tevkifat oranı

İlgi : Sultanbeyli Vergi Dairesi Müdürlüğüne verilen 20/08/2020 tarih 2443468 sayılı yazı eki özelge talep formu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde, ... Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi olarak kiralamış olduğunuz gayrimenkulle ilgili yapılan kira sözleşmesinde; brüt kira geliri üzerinden sözleşme düzenlendiği, kira ödemelerine ilişkin gelir vergisi tevkifatının kiralayana ait olduğunu ve kiracının kiralayan adına söz konusu vergi kesintisini vergi dairesine yatıracağına ilişkin hükümlerin yer aldığı, diğer taraftan, 31/07/2020 tarihinde yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararıyla kira ödemeleri üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifat oranının %20'den %10'a düşürüldüğü, belirtilerek kira ödemeleri üzerinden yapılacak gelir vergisi tevkifatına ilişkin sağlanan söz konusu indirimden kiracının mı ya da kiralayanın mı yararlanması gerektiği hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmış olup konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 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 yapmaya mecbur oldukları hüküm altına alınmış olup, aynı fıkranın (5.a) bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

Anılan 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.

Bu çerçevede, kira bedelinin nakden veya hesaben ödendiği aşamada gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

31 Temmuz 2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2813 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, 31/07/2020 tarihinden 31/12/2020 tarihine kadar uygulanmak üzere kira ödemelerine uygulanan tevkifat oranı %10 olarak belirlenmiş ve daha sonra yayımlanan muhtelif Cumhurbaşkanı Kararlarıyla da geçici süreliğine belirlenen söz konusu tevkifat oranının yürürlük süresi 30/09/2021 tarihine kadar (bu tarih dahil) uzatılmıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "*Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz.*" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, sözleşmede belirlenen brüt kira bedeli üzerinden; **31/07/2020** tarihinden **30/09/2021** tarihine kadar (bu tarih dahil) **%10** oranında, **01/10/2021** tarihinden itibaren ise **%20** oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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