

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**SAMSUN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 13649056-120[94-2017/ÖZE-07]-65582

03.10.2018

Konu : İcra Müdürlüklerine yapılan kira ödemelerinde tevkifat.

İlgi : 07.08.2017 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Samsun ilinde ... kiralama ve yönetim hizmetleri faaliyetlerini yerine getirdiğinizi, mülk sahiplerine karşı işyerinin ana kiracısı, yönetim ve kiralama hizmetlerini sunan hizmet şirketi konumunda olduğunuzu, mülk sahipleri ve mülk sahiplerini temsil eden ... ile yaptığınız sözleşmeler doğrultusunda bu hizmetleri yaptığınızı ve karşılığında alt kiracılara fatura ettiğiniz kira tutarları üzerinden komisyon aldığınızı, 2012 yılında gerçekleşen sel felaketi sonrasında alışveriş merkezinin büyük oranda hasar gördüğünü, bu hasarların alt kiracılara ait sigorta tutarlarının ilgili sigorta şirketlerince ödendiği, ancak sigorta şirketlerince ödenen sigorta bedellerinin dava konusu yapıldığı, mahkeme kararları sonucunda alt kiracılar tarafından kendilerine fatura edilen kira tutarlarının şirketiniz hesapları yerine icra dairelerinin hesaplarına yatırıldığı, dolayısıyla yargısal süreç içerisinde mülk sahiplerine ödeme yapılmadığı belirtilerek, alt kiracılar tarafından icra müdürlüğüne yatırılan kira ödemeleri dolayısıyla tevkifat yapılıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

Gelir Vergisi Kanununun "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) bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden, (5/b) bendinde ise Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılacağı hükme bağlanmış olup tevkifat oranı 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla %20 olarak belirlenmiştir.

Aynı Kanununun 96 ncı maddesinde ise, "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, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklendiği verginin toplamı üzerinden yapılır." hükmü yer almaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasında vergi kesintisi yapmak zorunda olanlarca kurumlara avanslar da dahil olmak üzere nakden veya hesaben yapılan ödemeler üzerinden vergi kesintisi yapılacağı, anılan fıkranın (b) bendinde de kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden kurumlar vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmış olup tevkifat oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla %20 olarak belirlenmiştir.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2.3. Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri" bölümünde, Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacağı, bu kurumların elde ettikleri kira gelirlerinin ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği belirtilmiştir.

Buna göre, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü veya Kurumlar Vergisi Kanununun 15 in maddesi gereğince tevkifat yapılabilmesi için nakden veya hesaben bir ödemenin bulunması gerekmektedir. Söz konusu alt kiracıların şirketinize nakden veya hesaben bir ödeme yapmaması ve alt kiracılar tarafından şirketinizce kesilen fatura karşılığı İcra Müdürlüklerine yatırılan kira ödemeleri, şirketiniz tarafından kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceğinden, alt kiracılar tarafından icra müdürlüklerine yapılacak kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapılmasına gerek bulunmamakta olup icra müdürlüğüne yatırılan bedellerin mülk sahiplerine ödenmesi durumunda ise tevkifat yapılacağı tabiidir.

Öte yandan, şirketiniz tarafından ilgili işyerleri için mülk sahiplerine nakden veya hesaben (vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri, istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemler, hesaplarda işyeri kirası karşılığı olarak gider gösterilmesi gibi) kira ödemesi yapılması halinde, şirketinizce yapılacak kira ödemelerinin gayrisafi tutarı üzerinden, Gelir Vergisi Kanununun 94/5 maddesine ve Kurumlar Vergisi Kanununun 15/1-b maddesine göre vergi kesintisi 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.