

Bir iş yeri açılmasını gerektirmeyecek faaliyetlerde kira stopajı

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

28 Kasım 2023

Sirküler No: 846

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî 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 bu fıkranın bentlerinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup anılan fıkranın (5-a) bendi gereğince 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı, 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, hükümlerine yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 128 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "Vergi Tevkifatı ve Esasları" başlıklı bölümünün (4) numaralı bendinde hem iş yeri hem ikametgah olarak kiralanın gayrimenkuller vergi mevzuatımız açısından iş yeri olarak kabul edildiğinden bu gayrimenkuller için ödenecek kiraların tamamı üzerinden tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156 ncı maddesinde, "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; 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 bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükme göre, iş yerinin tanımı yapılırken, ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetin yapılması ve yürütülmesinde kullanılan yerlerin neler olabileceği nitelenmiş ve tanımda belirtilen yerlerle

sınırlandırılmamış olmakla birlikte, mükelleflerin ticari, sınai ve zirai faaliyetlerini sürdürdükleri yerlerin iş yeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin "faaliyetin icrasına tahsis edilmesi" veya faaliyetin icra edildiği "yer" olma özelliğini taşıması şarttır.

Öte yandan, 23/9/2002 tarih ve 2002/3 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu İç Genelgesinde;

"... mükelleflerin ticari, sınai ve zirai faaliyetlerini sürdürdükleri yerlerin iş yeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin "faaliyetin icrasına tahsis edilmesi" veya faaliyetin icra edildiği, "yer" olma özelliği taşıması şarttır.

Ancak, faaliyet konusu ayrı bir iş yeri açılmasını gerektirmeyecek nitelikte, örneğin danışmanlık, komisyonculuk vb. ise ikametgah adresinin iş yeri olarak kabulü mümkündür.

..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, iştiğal konusu itibarıyla bir iş yeri olmaksızın faaliyetini yürütebilmesi mümkün olabilen mükellefler için ikametgâh adreslerinin iş yeri olarak kabulü suretiyle mükellefiyet kayıtlarının yapılması imkan dahilindedir. Ancak, mükelleflerin yürüttükleri faaliyet türleri için mutlaka faaliyetin icra edileceği yerin şart olduğunun vergi dairelerince tespiti halinde, bunların mükellefiyet kayıtlarının iş yeri adresi olmaksızın yapılmasına imkân bulunmamaktadır.

Bunun yanı sıra, ikamet edilen gayrimenkulün, faaliyetlerinin icrasına tahsis edilmeksizin veya bu faaliyetlerde kullanılmaksızın sadece kayıtlarda iletişim adresi olarak gösterilmiş olması halinde, bu gayrimenkul iş yeri olarak kabul edilmemektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; motosiklet ile kurye faaliyetinin ayrı bir iş yeri açılmasını gerektirmeyecek mahiyette olması ve ikametgah adresinizin iletişim adresi olarak gösterilmiş olması nedeniyle ikamet ettiğiniz gayrimenkulün, iş yeri olarak kabul edilmemesi gerekmektedir.

Buna göre, ikamet ettiğiniz gayrimenkul için yaptığınız kira ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94/5-(a) maddesi hükmüne istinaden gelir vergisi tevkifatı yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

GİB 10.11.2023 tarih ve 1264971 sayılı Özelgesi

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/bir-is-yeri-acilmasini-gerektirmeyecek-faaliyetlerde-kira-stopaji/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 01:03 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net