



Yayın Tarihi: 03.09.2024 - Yazar: Ferdi Asım Hellaç

İkamet Edilen Gayrimenkulün İşyeri Olarak Kullanılması Durumunda Yapılan Kira Ödemelerinden Stopaj Kesintisi Yapılır Mı?

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 Tebliği**nin "**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;**



Ferdi Asım Hellaç Mali Müşavir



"... 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, **iştigal 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; faaliyet ayrı bir iş yeri açılmasını gerektirmeyecek mahiyette olması ve ikametgah adresinin iletişim adresi olarak gösterilmiş olması halinde ikamet edilen gayrimenkulün, iş yeri olarak kabul edilmemesi gerekmektedir.

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

Ek:

[İstanbul VDB'nin 10.11.2023 tarih E-62030549-120\[94-2022\]-1264971 sayılı Özelgesi](#)

Sorunuz varsa, sorunuzu **buradan** ekleyebilirsiniz. Sorunuz değerlendirildikten sonra en kısa sürede tarafınıza geri bildirim yapılacaktır.

Ferdi Asım Hellaç Mali Müşavir

YASAL UYARI : İnternet sitemizde yer alan yazıların tüm hakları saklıdır. Ancak yazar ve site kaynağının aktif linkine yer verilerek alıntı yapılabilir. YAZILAR AYNEN YAYIMLANAMAZ. Aksi yönde eylemler hakkında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki tazminat ve ceza hükümlerinin uygulanması için hukuki süreçler başlatılacaktır.

Kaynak : <https://hellac.com/blogdetay/ikamet-edilen-gayrimenkulun-isyeri-olarak-kullanilmasi-durumunda-yapilan-kira-odemelerinden-stopaj-kesintisi-yapilir-mi>

Erişim Tarihi : 14.03.2026