



KİRALANAN KONUTLARIN PERSONELE TAHSİSİNDE VERGİSEL İŞLEMLER

08 AĞUSTOS 2025

KAPSAM

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK),
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK),
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK),
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu,
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği,
- 147 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği,
- 2020/20 sayılı İşveren İşlemleri Genelgesi,
- İstanbul Vergi Dairesi Bakanlığı Tarafından Verilen 30.12.2020 Tarih ve 62030549-120[94-2020/10]-978841 Sayılı Özelge,
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 20.02.2013 Tarih ve 62030549-120[74-2012/365]-234 Sayılı Özelge.

1.Giriş

- İşverenler tarafından hizmet erbabına konut tahsis edilmesi, özellikle büyük şehirlerde sıkça başvurulanan bir uygulamadır.
- İşbu bilgi notunun konusunu; tahsis edilen konutun şirket aktifine kayıtlı olması veya başkasından kiralanması, kiralayan kişinin KDV mükellefi olup olmaması gibi farklı durumlarda meydana gelebilecek vergisel işlemler oluşturmaktadır.

2. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) Açısından Değerlendirilmesi

2.1. Personel Ücretinin Vergilendirilmesi

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun (GVK’nın) 61. maddesinde; “*Ücret, işverene tabi belirli bir işyerine bağlı olarak çalışanlara hizmet karşılığı verilen para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaatlerdir. Ücretin ödenek, tazminat, kasa tazminatı (Mali sorumluluk tazminatı), tahsisat, zam, avans, aidat, huzur hakkı, prim, ikramiye, gider karşılığı veya başka adlar altında ödenmiş olması veya bir ortaklık münasebeti niteliğinde olmamak şartı ile kazancın belli bir yüzdesi şeklinde tayin edilmiş bulunması onun mahiyetini değiştirmez.*” hükmü yer almakta olup, ücretin tanımı yapılmıştır. Söz konusu hükümden de anlaşıldığı üzere, personele konut tahsis etmek ile sağlanan menfaatler ücret olarak nitelendirilebilecek olup, gelir vergisinin konusuna girmektedir.
- Buna göre, gayrimenkul için ödenen kira tutarı ile personele sağlanan menfaatlerin brütleştirilerek ücret bordrosuna dahil edilmesi ve bu tutar üzerinden GVK’nın 94. maddesinin 1. fıkrası uyarınca gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.
- Başka bir deyişle; kiralanan konutun emsal kira bedeli net ücret olarak kabul edilmekte ve personelin kümülatif gelir vergisi matrahı dikkate alınarak kapsama girmiş olduğu gelir vergisi dilimi nispetinde kira bedeli brütleştirilerek ücret bordrosuna dahil edilmekte ve gelir vergisi stopajı ile damga vergisi hesaplanmaktadır.

2. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) Açısından Değerlendirilmesi

2.1. Personel Ücretinin Vergilendirilmesi (Devamı)

- Bunun yanı sıra, ticari kazancın elde edilmesi ve idamesi ile doğrudan ilgili olması, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine göre tevsik edilebilir olması halinde GVK'nın 40. maddesinin 1. bendi uyarınca genel gider olarak dikkate alınarak ticari kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilmektedir.
- Ancak, [İstanbul Vergi Dairesi Bakanlığı tarafından verilen 30.12.2020 tarih ve 62030549-120\[94-2020/10\]-978841 sayılı özelgede](#), şirket tarafından kiralanan ve personele lojman olarak tahsis edilen konutlar, personele sağlanan menfaat olarak ücret kapsamında değerlendirildiğinden ve söz konusu konutlara ilişkin ödenen kira bedelleri kurum kazancının tespitinde ücret gideri olarak dikkate alındığından, kira giderinin ayrıca kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamayacağı belirtilmiştir.
- Ayrıca, şirket faaliyetleri kapsamında değil de çalışanın kişisel ihtiyacına yönelik ve bordroya yansıtılmaksızın konut tahsisi gerçekleştiriliyor ise kira gideri, kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınmalıdır.

2. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) Açısından Değerlendirilmesi

2.2. Kira Ödemesinin Vergilendirilmesi

- GVK'nın 70. maddesi uyarınca binaların (döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir) kiraya verilmesi sonucunda elde edilen gelirler, *"gayrimenkul sermaye iradı"* olarak nitelendirilmektedir. Bu kapsamda, GVK'nın 94. maddesi dahilinde 70. maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelere %20 oranında stopaj uygulanmaktadır.
- Başka bir ifadeyle, kiralayana yapılan kira ödemesi brüt kira bedeli üzerinden değerlendirilmekte ve GVK'nın 94. maddesi uyarınca %20 oranında gelir vergisi stopajı uygulanmaktadır. Söz konusu kesinti, kiralayana ödenen kira üzerinden işletme tarafından sorumlu sıfatı ile Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesinde beyan edilmektedir.

3. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) Açısından Değerlendirilmesi

- KDVK'nın 5. maddesinde vergiye tabi bir hizmetten, işletme sahibinin, işletme personelinin veya diğer şahısların karşılıksız yararlandırılmasının hizmet sayılacağı, 20. maddesinin 1. bendinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, 27. maddesinin 2. bendinde, bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücretinin esas alınacağı kurala bağlanmıştır.
- KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "*Personele Sağlanan Menfaatler*" alt başlığında, KDV uygulamasında personele bedelsiz sağlanan menfaatlerden, personele işyerinde veya müştemilatında yemek verilmesi, personele yatacak yer veya konut tahsisi, personelin toplu olarak işyerine gidip gelmesini sağlamak amacıyla yapılan taşıma hizmetleri, personele demirbaş olarak verilen giyim eşyasının vergiye tabi olmadığı belirtilmektedir. Buna ek olarak, işletmenin iktisadi faaliyetini sürdürebilmesi için yapılan ve işletmede yaratılan katma değer bir unsuru olan bu masrafların, maliyetin bir parçası olduğundan, personele tahsis sırasında vergiye tabi tutulmayacağı, bu mal ve hizmetlerin iktisabında yüklenilen vergilerin ise genel hükümlere göre indirim konusu yapılabileceğine yer verilmiştir.
- Söz konusu açıklamalar kapsamında, personele bedelsiz yatacak yer veya konut tahsisi KDV'ye tabi olmamaktadır. Bu nedenle KDV kapsamında bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

3. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) Açısından Değerlendirilmesi

3.1. KDV Mükellefi Kişi ve Kurumlardan Kiralanan Konutların Tahsisi

- Hizmet erbabının barındırılması yasal zorunluluk kapsamında ise; işverenler tarafından KDV dahil ödenen kira ödemeleri, hizmet erbabına sağlanan net ücret ödemesi olarak kabul edilmekte ve GVK'nın 23. maddesinin 9. bendi uyarınca ücret istisnası kapsamında gelir vergisi tevkifatı yapılmadan mezkur Kanun'un 40. maddesinin 1. bendi kapsamında doğrudan indirim konusu yapılmaktadır.
- Hizmet erbabının barındırılması yasal zorunluluk kapsamında değil ise; işverenler tarafından KDV dahil ödenen kira ödemeleri hizmet erbabına sağlanan net ücret ödemesi olarak kabul edilmekte ve çalışanın bordrosuna brüt olarak yansıtılarak gelir vergisi stopajı uygulanmakta ve GVK'nın 40. maddesinin 1. bendi kapsamında indirim konusu yapılabilmektedir.

3.2. KDV Mükellefi Olmayan Gerçek Kişilerden Kiralanan Konutların Tahsisi

- [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 20.02.2013 tarih ve 62030549-120\[74-2012/365\]-234 sayılı özelgede;](#) *"kiralamaya konu gayrimenkulün mesken olarak nitelendirilebilmesi için söz konusu gayrimenkul kiracısının gerçek kişi olması ve gayrimenkulün, kişinin ticari, zirai veya mesleki faaliyetinden bağımsız olarak ikamet etme amacıyla kiralaması gerekmektedir. Bu itibarla, gayrimenkullerin tevkifat yapmakla sorumlu olanlar tarafından yönetici ve çalışanlarına lojman, vb olarak tahsis edilmek amacıyla kiralanmış olması halinde, bu durumun mesken kiralaması olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır."* ifadesine yer verilmiş olup, hizmet erbabına tahsis edilen konutların işverenler tarafından KDV mükellefi olmayan gerçek kişilerden kiralınması durumunda; ilgili konutun mahiyetinin mesken olarak değerlendirilemeyeceği belirtilmiştir.

3. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) Açısından Değerlendirilmesi

3.2. KDV Mükellefi Olmayan Gerçek Kişilerden Kiralanan Konutların Tahsisi (Devamı)

- İşverenlerce KDV mükellefi olmayan gerçek kişilerden kiralanan ve hizmet erbabına tahsis edilen gayrimenkullerin mesken olarak değerlendirilememesi durumunda;
- Hizmet erbabının barındırılmasının yasal zorunluluk kapsamında olduğu durumlarda, GVK'nın 23. maddesinin 9. bendi uyarınca ücret istisnasından yararlanılacak ve işverenler tarafından ödenen brüt kira tutarı üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmaksızın mezkur Kanun'un 40. maddesinin 1. bendi uyarınca ticari kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.
- Hizmet erbabının barındırılmasının yasal zorunluluk kapsamında olmadığı durumlarda, GVK'nın 23. maddesinin 9. bendi uyarınca ücret istisnasından yararlanılmayacak ve işverenler tarafından ödenen brüt kira tutarı üzerinden bir kez de personele tahsis sebebiyle gelir vergisi tevkifatına tabi tutulacak ve bulunan brüt ücret ödemesi, mezkur Kanun'un 40. maddesinin 1. bendi uyarınca indirim konusu yapılabilecektir.

3. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) Açısından Değerlendirilmesi

3.2. KDV Mükellefi Olmayan Gerçek Kişilerden Kiralanan Konutların Tahsisi (Devamı)

Örnek 1: İşveren B tarafından gerçek kişi Z'den kiralanan ve personele lojman olarak tahsis edilen konutun aylık kirasının net 30.000 TL olduğu durumda; işveren B tarafından gerçek kişi Z'den kiralanan konutun, işyeri kiralaması kabul edilmesi sebebiyle Z'ye ödenen net 30.000 TL işyeri kira bedeli öncelikle brütleştirilecektir. Daha sonrasında 37.500 TL (30.000/0,80) tutarındaki brüt işyeri kirası, personele verilen net ücret kabul edilmektedir. Buna göre, 37.500 TL tutarındaki net ücret ödemesi için;

- Hizmet erbabının barındırılmasının yasal zorunluluk kapsamında olması durumunda, GVK'nın 23. maddesinin 9. bendi kapsamında ücret istisnasından yararlanılacak ve 37.500 TL'lik tutar, işverenlerce GVK'nın 40. maddesinin 1. bendine göre indirim konusu yapılabilmektedir. İşverenlerce sadece işyeri kiralaması sebebi ile %20 oranındaki kira stopajı tutarı olan 7.500 TL, Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesinde beyan edecektir.
- Hizmet erbabının barındırılmasının yasal zorunluluk kapsamında olmaması durumunda, GVK'nın 23. maddesinin 9. bendi kapsamında ücret istisnasından yararlanılmayacak ve 30.000 TL kira bedeli net ücret olarak kabul edilip brütleştirilerek bulunan $(30.000/0,85=)$ 35.294,12 TL, hizmet erbabının bordrosunda gösterilecek ve üzerinden gelir vergisi stopajı hesaplanacaktır (*Hizmet erbabının %15'lik gelir vergisi diliminde olduğu kabul edilmiştir*).

3. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) Açısından Değerlendirilmesi

3.2. KDV Mükellefi Olmayan Gerçek Kişilerden Kiralanan Konutların Tahsisi (Devamı)

Örnek 2: B A.Ş. muhasebe müdürüne 01.01.2025 tarihinde KDV mükellefi olmayan gerçek kişiden yasal zorunluluk kapsamında olmaksızın lojman tahsis etmiş olup, muhasebe müdürünün Ocak ayı brüt ücreti ve lojman için ödenen net kira tutarı ayrıca toplam brüt ücret tutarı ile stopaj gelir vergisi bilgilerine aşağıda yer verilmiştir. Buna göre;

Ödemeler	Tutar (TL)
Personelin Brüt Ücreti (A)	50.000
Lojmanın Net Kirası (B)	15.000
Lojmanın Brüt Kirası [$C=(B/0,80)$]	18.750
Lojman İçin Uygulanacak Kira Stopajı [$D=(C*0,20)$]	3.750
Personelin Bordrosuna Yansıyan Brüt Kira [$E=(B/0,85)$]	17.647,06
Personelin Toplam Brüt Ücreti [$F=(A+E)$]	67.647,06
Personelden Kesilecek Gelir Vergisi [$G=(F*0,15)$]	10.147,06
Personelden Kesilecek Ücret Damga Vergisi [$H=(F*0,00759)$]	513,44

4. Hizmet Erbabına Sağlanan Konut Tahsisinin 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu Açısından Değerlendirilmesi

- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu’nun 80. maddesinin (b) fıkrasında; *“Aynı yardımlar ve ölüm, doğum ve evlenme yardımları, görev yollukları, seyyar görev tazminatı, kıdem tazminatı, iş sonu tazminatı veya kıdem tazminatı mahiyetindeki toplu ödeme, keşif ücreti, ihbar ve kasa tazminatları ile Kurumca tutarları yıllar itibarıyla belirlenecek yemek, çocuk ve aile zamları, işverenler tarafından sigortalılar için özel sağlık sigortalarına ve bireysel emeklilik sistemine ödenen ve aylık toplamı asgari ücretin % 30’unu geçmeyen özel sağlık sigortası primi ve bireysel emeklilik katkı payları tutarları, prime esas kazançta tabi tutulmaz.”* hükmüne yer verilmiş olup, aynı yardımın kapsamı 2020/20 sayılı İşveren İşlemleri Genelgesi’nde; *“Aynı yardım yiyecek, giyinme, ısınma vb. doğrudan sigortalının ihtiyacını gidermeye yönelik para olarak değil de mal veya hizmet olarak yapılan yardımlardır. Sigortalısına giyim yardımı adı altında nakit ödeme yapan işverenin bu yardımı aynı yardım değil nakdi yardım olacağından sigorta primine tabi tutulması gerekmektedir. Aynı yardımları diğer yardımlardan ayıran bir diğer özellik de işçiye sağlanan bir menfaat olmasına karşılık bordroya dahil olmamasıdır. Dolayısıyla aynı değil nakdi olarak yapılan bir yardımın bordroda gösterilmesi prime tabi tutulmasını gerektiren bir diğer gerekçe olarak gösterilmektedir.”* şeklinde açıklanmıştır.
- Bu kapsamda, işveren tarafından personelin barınma ihtiyacını karşılamak üzere personele konut tahsis edilmesinin (doğrudan personele nakit veya nakit yerine geçebilen bir menfaat sağlanmadığından) aynı yardım olarak değerlendirilebileceği ve prime esas kazançta tabi tutulmayacağı görüşündeyiz.

5. Mülkiyeti İşverene Ait Konutların Personele Tahsisi

- 147 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde detaylı açıklamalara yer verilmiş olup, mülkiyeti işverene ait olan ve brüt alanı 100 m²'yi aşmayan konutların hizmet erbabına mesken olarak tahsisi suretiyle sağlanan menfaat ile konutun brüt alanının 100 m²'yi aşması halinde, 100 m²'ye isabet eden menfaat gelir vergisine tabi tutulmayacaktır.
- Konutun brüt alanının 100 m²'yi aşması halinde, 100 m²'yi aşan kısma isabet eden menfaatin tespiti; konutun kira bedelinin, bu bedel bilinmiyor ise, emsal kira bedelinin konutun toplam brüt m² alanına bölünmesi ve bir m²'ye isabet eden miktarın, 100 m²'yi aşan kısım ile çarpılması sureti ile tespit edilmektedir. Bu şekilde bulunan ve istisna kapsamına girmeyen menfaat kısmı, ücret olarak gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

5. Mülkiyeti İşverene Ait Konutların Personele Tahsisi (Devamı)

Örnek 3: B LTD. ŞTİ.'nin mülkiyetinde bulunan ve şirketin envanter defterine kayıtlı brüt alanı 150 m² olan bir daire şirket çalışanına lojman olarak tahsis edilmiştir. Söz konusu dairenin emsal kira bedeli 30.000 TL olarak belirlenmiştir. Çalışana lojman olarak tahsis edilen dairenin 100 m² olan kısmı vergiden istisna tutulmuş olup, 100 m²'yi aşan kısmı (50 m²) ise m² başına 30.000/150 = 200 TL üzerinden fiyatlandırılacaktır. Dolayısıyla (200 * 50 m² =) 10.000 TL, işveren tarafından personele verilmiş net ücret kabul edilip vergiye tabi tutulması gerekecektir. Bu kapsamda aşağıdaki hesaplamaların yapılması uygun olacaktır.

Toplam Konut m ²	150 m ²
GVK md. 29/9 İstisna Edilen m ²	100 m ²
Vergilendirilecek m ²	50 m ²
Konut Emsal Bedeli	30.000 TL
Birim m ² Bedeli (30.000 / 150 m ²)	200 TL
İstisna Tutarı (100 m ² * 200)	20.000 TL
Vergilendirilecek Tutar (50 m ² * 200)	10.000 TL
Vergilendirilecek Brüt Ayni Yardım	11.764,70 TL
Hesaplanan Gelir Vergisi (11.764,70 * 0,15)	1.764,70 TL
Hesaplanan Damga Vergisi (11.764,70 * 0,00759)	89,29 TL

Yevmiye Kaydı		
760 Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	11.853,99	
	335 Personele Borçlar	10.000,00
	360 Ödenecek Vergi ve Fonlar (gelir vergisi+damga vergisi)	1.853,99
Ücret Gider Kaydı		



SAYGILARIMIZLA

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arızı zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.