



KİRA ÖDEMELERİNDE VERGİ KESİNTİSİ (STOPAJ) UYGULAMASI

13 EKİM 2025

KAPSAM

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu,
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu,
- 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği,
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 14.06.2024 Tarih ve 62030549-120[94-2019/1624]-807248 Sayılı Özelge,
- Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 13.09.2022 Tarih ve 17192610-125[ÖZG-18-83]-215471 Sayılı Özelge,
- Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 08.09.2022 Tarih ve E-38418978-120[61-2021/32]-407020 Sayılı Özelgesi.

1. Giriş

- Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK'nın) 94'üncü ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK'nın) 15'inci maddelerinde sayılan 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 çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdur. Bu kapsamda, GVK'nın 94/5 ve KVK'nın 15/1-(b) bendinde belirtildiği üzere gerçekleştirilen kira ödemelerinde, ödemeyi gerçekleştiren kişi ya da kurumun yapmış olduğu kira ödemesi üzerinden stopaj yapma yükümlülüğü bulunmaktadır.

2. Stopaj Yapma Yükümlülüğü Olan Kişi ve Kurumlar

- 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde **"15.1.Vergi Kesintisi Yapmakla Sorumlu Olanlar"** başlığı altında kimlerin stopaj yapmakla yükümlü olduğu açıklanmıştır. Buna göre;
 - Kamu idare ve kuruluşları,
 - İktisadi kamu kuruluşları,
 - Sair kurumlar,
 - Ticaret şirketleri,
 - İş ortaklıkları,
 - Dernek veya vakıflar,
 - Dernek veya 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 çiftçiler,söz konusu sorumlular, GVK'nın 94. maddesinde belirtilen sorumlularla paralellik göstermektedir.

2. Stopaj Yapma Yükümlülüğü Olan Kişi ve Kurumlar (Devamı)

- Dolayısıyla, GVK'nın 94/5 ve KVK'nın 15/1-(b) hükümleri gereğince; avans şeklinde ödenenler de dahil olmak üzere yapmış oldukları nakden veya hesaben kira ödemeleri için, bu ödemeler üzerinden vergi kesintisi yapmak zorunda oldukları belirtilmiştir.
- Bahsedilen Tebliğ hükümlerinden de anlaşıldığı üzere, bir stopajdan söz edilebilmesi için kira ödemesi yapan kişi ya da kurumun stopaj yapma yükümlülüğü olan kişi ve kurumlardan olması gerekmektedir.
- Başka bir ifadeyle; gerçek kişilere, serbest meslek erbabına, dernek ve vakıflara, kooperatiflere, sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemeleri stopaj uygulaması kapsamındadır.
- Ancak, tacirlere işletmeye dahil varlıklar için yapılan kira ödemeleri ile şirketler ve devlet, özel idareler, belediyeler ve köylere yapılan kira ödemeleri stopaj uygulaması kapsamına dahil edilmemiştir.

3. Stopaj Uygulaması

- GVK'nın 94/5 maddesinde;
 - a) 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden,
 - b) Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,
 - c) Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,
 - d) Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden,
- % 20** oranında stopaj uygulanması gerektiği belirtilmiştir.
- KVK'nın 15/1-(b) bendinde;
 - Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden istihkak sahiplerinin kurumlar vergisine mahsuben **% 15** oranında stopaj yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

3. Stopaj Uygulaması (Devamı)

Kapsam	Stopaj (%)
Gerçek kişilere yapılan kira ödemeleri	%20
Tacirlere (işletmeye dahil varlıklar için) yapılan kira ödemeleri	-
Şirketlere yapılan kira ödemeleri	-
Serbest meslek erbabına yapılan kira ödemeleri	%20
Dernek ve vakıflara yapılan kira ödemeleri	%20
Kooperatiflere yapılan kira ödemeleri	%20
Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere yapılan kira ödemeleri	-
Sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemeleri	%20
Kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri (KVK 15/1-(b))	%15

4. **Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi**

- GVK'nın "**Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi**" başlıklı 70'inci maddesinde stopaja tabi mal ve hakların hangileri olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda, anılan Kanun maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemelerinde stopaj uygulanması gerekmektedir. Bu mal ve haklar aşağıda sıralanmıştır. Buna göre;
 1. Arazi, bina (döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;
 2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
 3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;
 4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
 5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);

4. Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi (Devamı)

6. Telif hakları (bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır);
 7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları;
 8. Motorlu nakli ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradı olarak tarif edilmektedir.
- Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanmaktadır. Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanmaktadır.
 - Vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmeksizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri bu kanunun uygulanmasında gayrimenkul sermaye iradı addolunmaktadır.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi

Özelge 1: [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 14.06.2024 Tarih ve 62030549-120\[94-2019/1624\]-807248 sayılı Özelge](#)

Konu : Kira Garantili Kira Sözleşmesi ile daire sahibine ödenen kiranın vergilendirilmesi hk.

İçerik : İkamet amaçlı binaların inşaatı işi ile iştigal ettiğiniz, satışların arttırılması amacıyla kira garantili satış sözleşmesi yaptığınız, bu sözleşme kapsamında gayrimenkul alanlara 3 yıl boyunca kira garantisi verdiğiniz, bununla birlikte satın alınan gayrimenkullere kiracı bulduğunuz, bulunan kiracı ile gayrimenkul sahibi arasında kira sözleşmesi yapıldığı ve kiracının kiralama bedelini gayrimenkul sahibine ödediği, yapılan kira sözleşmesi bedelinin şirketiniz tarafından yapılan kira taahhüdünün altında olması halinde farkın yine gayrimenkul sahibine şirketiniz tarafından ödendiği belirtilerek, kira garantili kira sözleşmesi kapsamında gayrimenkulün boş olması halinde taahhüt edilmiş tutarın tamamı üzerinden yapılan ödemelerden veya gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde kira bedeli ile taahhüt edilen tutar arasındaki fark için yapılan ödemelerden kira stopajı yapıp yapılmayacağı, söz konusu ödemelerin kurumlar vergisi açısından gider yazılıp yazılamayacağı, katma değer vergisine tabi olup olmadığı ve ödemelerin nasıl belgelendirileceği hususlarında bilgi talep edilmiştir.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 1 (Devamı): [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 14.06.2024 Tarih ve 62030549-120\[94-2019/1624\]-807248 sayılı Özelge](#)

İdarenin Görüşü:

Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden; Şirketiniz tarafından satışlarınızı artırmak amacıyla, şirketiniz ile daire satışı yaptığınız müşterileriniz arasındaki kira garantili satış sözleşmesi gereğince, satışını yaptığınız ve müşterilerinize ait olan dairelerin kiraya verilemediği durumlarda şirketiniz tarafından daire sahiplerine ödenecek olan kira tutarının veya gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde kira bedeli ile taahhüt edilen tutar arasındaki fark için yapılan ödemelerin ispat edici mahiyetteki belgelerle tevsik edilmesi halinde, pazarlama ve satış gideri olarak kabul edilmesi ve GVK'nın 40'ıncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılması mümkündür.

Gayrimenkul kiralama işlemine dayanmayan, esas itibarıyla şirketinizce, gayrimenkul satış ve pazarlama stratejisi kapsamında öngörülen ödemeler nedeniyle GVK'nın 94'üncü maddesi kapsamında gelir vergisi tevkifatı yapılmasına gerek bulunmamakta olup; kira garantili satış sözleşmesi ile taahhüt edilen ve özü itibarıyla kiralama işlemine dayanmayan ancak, kira gelirlerinin tazmini niteliğinde olan söz konusu ödemelerin, tarafına ödeme yapılanlar yönünden GVK'nın 75'inci maddesine göre menkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, anılan Kanun'un 86'ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendinde belirtilen, "*tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul sermaye iratları*"na ilişkin ilgili takvim yılları bakımından beyan hadlerinin aşılması durumunda, söz konusu ödemelerin, tarafına ödeme yapılanlarca menkul sermaye iradı olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 1 (Devamı): [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 14.06.2024 Tarih ve 62030549-120\[94-2019/1624\]-807248 sayılı Özelge](#)

İdarenin Görüşü (Devamı):

Vergi Usul Kanunu Yönünden; Şirketiniz tarafından satılan dairelerin sahiplerine verilen kira garantisi kapsamında; dairenin boş kalması veya daire sahipleri tarafından garanti kira tutarından daha düşük tutar üzerinden kiraya verilmesi hallerinde, garanti kira bedelinin tamamının veya bir kısmının şirketinizce daire sahibine ödenme yapılması durumunda, ödeme yapılan kişinin VUK'un 232'nci maddesinde belirtilen ve fatura düzenleme yükümlülüğü bulunanlardan olması durumunda bu kişilerce şirketiniz adına fatura düzenlenmesi, belirtilen bu kişiler dışında kalan kişilerden olması durumunda ise şirketinizce gider pusulası düzenlenmesi gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden; Kira garantili satış sözleşmesi çerçevesinde gayrimenkulün boş olması halinde Şirketinizce karşı tarafa ödeneceği taahhüt edilen tutar ile gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde kira bedeli ile taahhüt edilen tutar arasındaki fark için yapılan ödemeler herhangi bir teslim veya hizmetin karşılığını teşkil etmediğinden KDV'nin konusuna girmemektedir.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 2: [Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 13.09.2022 Tarih ve 17192610-125\[ÖZG-18-83\]-215471 sayılı Özelge](#)

Konu: Faaliyete geçmeyen şube işyerine ait ödenen kira bedeli üzerinden gelir vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı ile kira ödemesinin gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı hk.

İçerik: Şirketinizin henüz inşaatı devam eden hisselerle bölünmüş bir işyerini ileride şube olarak açmak üzere kiralarak kira ödemesine başladığınızdan bahisle, faaliyete geçmeyen işyeri için faaliyete geçene kadar ödeyeceğiniz kira tutarı üzerinden gelir vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı ile ödenen kiraların gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

İdarenin Görüşü: Şirketiniz tarafından ...'dan şube açmak üzere kiraladığınız gayrimenkul için ödediğiniz kira tutarları üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Ayrıca, şirketinizce ticari faaliyetinizin icrası için kiralanan iş yeri için yapılan kira ödemelerinin tevsik edilmesi şartıyla kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır. Öte yandan, işin süresine ilişkin muvazaalı bir durumun tespit edilmesi halinde gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 3: [Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 08.09.2022 Tarih ve 38418978-120\[61-2021/32\]-407020 sayılı Özelge](#)

Konu: IPA II Çerçeve Anlaşması kapsamında personele yapılan ücret, prim vb. ödemelerde gelir vergisi ve damga vergisi yükümlülüğü, proje için kiralanan gayrimenkullere ilişkin tevkifat yapılıp yapılmayacağı hk.

İçerik: Avrupa Birliği Mali Yardımları kapsamında "... " programı altında doğrudan hibe yöntemi ile finanse edilmek üzere "... " için Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ve Avrupa Birliği Türkiye Delegasyonu arasında imzalanan ... tarihli ve ... sayılı sözleşme kapsamında Katılım Öncesi Yardım Aracı II (IPA II) fonundan hibe desteği alındığı, söz konusu anlaşma kapsamında Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ana yararlanıcı ve derneğiniz eş yararlanıcı olarak yer aldığı ve programın uygulanmasında Delegasyon tarafından IPA II kapsamında hibe edilen 245.000.000,00 EURO tutarlı fondan yararlanıldığı belirtilerek, program kapsamında kiralanan taşınmazlar için yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılıp yapılmayacağı ve kiralama sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı, hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 3 (Devamı): [Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 08.09.2022 Tarih ve 38418978-120\[61-2021/32\]-407020 sayılı Özelge](#)

İdarenin Görüşü:

Gelir Vergisi Kanunu Yönünden; GVK'nın "Vergi tevkifatı" başlıklı 94'üncü maddesinin birinci fıkrasında tevkifat yapmak zorunda olanlar sayılmış olup, aynı fıkranın (1) numaralı bendinde, hizmet erbabına ödenen ücretler ile 61'inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç) 103 ve 104'üncü maddelere göre, (5/a) bendine göre, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden tevkifat yapılacağı hükme bağlanmıştır. Bu hüküm ve açıklamalara göre, 1 Sıra No.lu Türkiye-Avrupa Birliği IPA II Genel Tebliğinde GVK'nın 94'üncü maddesi ile KVK'nın 15 ve 30'uncu maddelerinde sayılan diğer ödemelerden (gayrimaddi hak bedeli, kira, faiz, ücret vb.) gelir ve kurumlar vergisi tevkifatının yapılmaya devam edileceği açıklanmış olduğundan, program kapsamında kiralanın gayrimenkuller için yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

5. Özelgeler Kapsamında Konunun Değerlendirilmesi (Devamı)

Özelge 3 (Devamı): [Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Verilen 08.09.2022 Tarih ve 38418978-120\[61-2021/32\]-407020 sayılı Özelge](#)

İdarenin Görüşü (Devamı):

Damga Vergisi Kanunu Yönünden; ... - ... ile ... Koordinatörlüğü arasında ... tarihinde imzalanan "Kira Sözleşmesi"nin Birlik Sözleşmesi kapsamında düzenlendiğine dair bir ifade içermediği dikkate alındığında söz konusu kira sözleşmesine Anlaşmanın 28(2)(h) maddesi kapsamında damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.



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.