İşyeri Kirasında Stopaj (Tevkifat) Rehberi

Yasal Yükümlülükler, Süreçler ve Uygulama Adımları



Gelir Vergisi Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Sentezlenmiş Kılavuz. (Kaynak: Startkey Zirve Gayrimenkul)

Gemini Notebook

Temel Kavramlar ve Yasal Zemin

Gelir Türü

Gayrimenkul Sermaye İradı



Ticari binaların tüccar veya şirketler tarafından kiralanması neticesinde elde edilen gelir kanunen bu statüdedir.

Tetikleyici Olay

Vergiyi Doğuran An



Vergi alacağı, kira ödemesinin nakden veya hesaben gerçekleştiği an doğar ve kesinti yükümlülüğü başlar.

Vergi Alacağı

Dikkat: Vergiyi doğuran olayın kanunlarla yasak edilmiş bulunması, mükellefiyet ve vergi sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Gemini Notebook

Roller ve Sorumluluklar: Temel Ayrım



Mükellef (Mülk Sahibi)

- ✓ Vergi kanunlarına göre vergi borcu terettüp eden gerçek veya tüzel kişidir.
- ✓ Kira gelirini elde eden ana taraftır.
- ✓ Yıllık beyanname ve gider bildiriminden sorumludur.



Vergi Sorumlusu (Kiracı)

- ✓ Alacaklı vergi dairesine karşı muhatap olan kişidir.
- ✓ Ödeme anında stopaj kesintisini yapmak zorundadır.
- ✓ Kesintiyi vergi dairesine beyan edip yatırmakla kanunen yükümlüdür.

Gemini Notebook

Kimler Vergi Kesintisi Yapmak Zorunda?

Kiracı Profili	Kesinti Kuralı	Yasal Dayanak
Şirketler, kamu idareleri, dernek, vakıf, kooperatif, kooperatif, gerçek usulde tacir veya serbest meslek erbabı.	Kira ödemesinden vergi kesilir.	GVK md. 94/5-a
Tacir, serbest meslek erbabı veya çiftçi.	Kesinti yalnız işiyle ilgili kira ödemelerinde yapılır.	GVK md. 94, son fıkralar
Mülk sahibi kooperatif, vakıf veya dernek.	Bunlara ödenen kiradan da vergi kesilir.	GVK md. 94/5-b ve 94/5-c

Gemini Notebook

İstisnalar ve Özel Durumlar



Vakıflar ve Dernekler

- **Kural:** Vakıf/dernek taşınmazlarına ödenen kiralar genel olarak tevkifata tabidir.

İSTİSNA: Mazbut Vakıflar hariçtir. Bu vakıflara yapılan ödemelerde stopaj kesilmez.



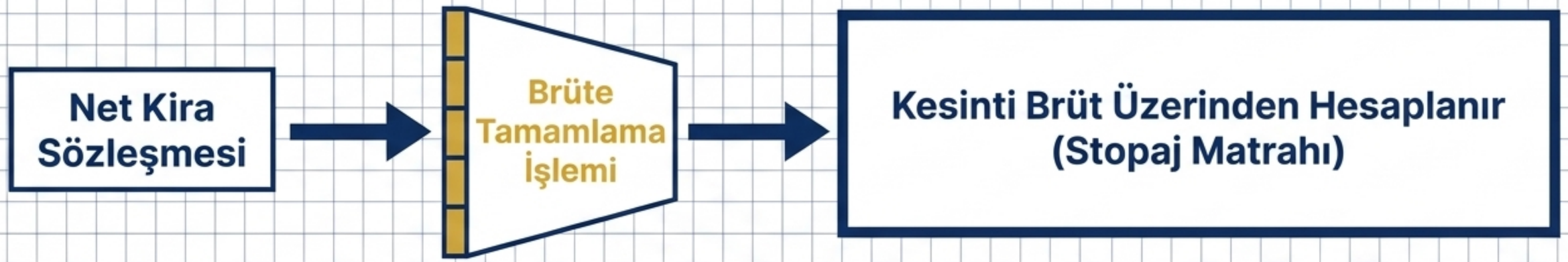
Kamu Kurumları İşlemleri

- **Kural:** Genel bütçeye dahil kamu idare ve müesseseleri, yaptıkları vergi tevkifatı için beyanname vermezler.

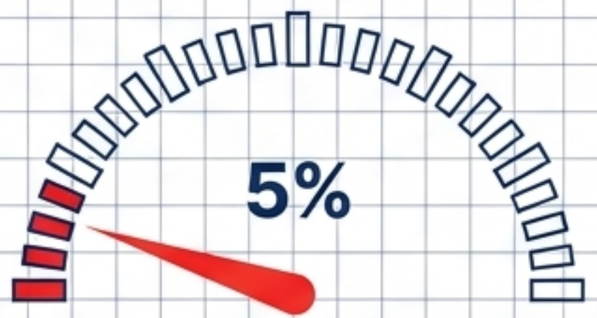
İSTİSNA: Muhtasar beyanname verme yükümlülüğünden müstesnadırlar. İşlemler beyanname aranmaksızın yürütülür.

Gemini Notebook

Stopaj Matrahı: Brüt Kira ve Emsal Kuralı



- Sözleşmede net tutar kararlaştırılsa bile, ödenen net tutar brüte tamamlanarak stopaj bu gayrisafi tutar üzerinden kesilir (GVK md. 96).
- Kesinti oranını Cumhurbaşkanı kararı belirler (GVK md. 94).



Emsal Kira Kuralı (Alt Sınır):

Bedelsiz veya düşük bedelli kiralamalarda emsal kira bedeli devreye girer. Bu bedel, yetkili makamlarca belirlenen emlak vergisi değerinin %5'idir.

Gemini Notebook

4 Adımda İşyeri Kira Stopajı Döngüsü

01

Yükümlülük Kontrolü

Kiracı tevkifat yükümlüsü mü? (GVK md. 94 uyarınca kontrol edilir).

02

Matrah Hesaplama

Kesinti, ödenen tutar ile üstlenilen vergi toplanarak brüt kira üzerinden yapılır (GVK md. 96).

23

Beyan Süreci

Bir ayda kesilen vergi, ertesi ayın 23'ü akşamına kadar muhtasar beyannameyle bildirilir (GVK md. 98).

26

Ödeme Süreci

Kesilen vergi, beyannamenin verildiği ayın 26'sı akşamına kadar vergi dairesine yatırılır (GVK md. 119).

Gemini Notebook

Mülk Sahibinin Yıllık Beyan ve Mahsup Hakkı



Beyanname Sınırı

Tevkifata tabi işyeri kira gelirlerinin brüt tutarları kanunda yazılı beyan haddini aşıyorsa yıllık beyanname verilir. Net ele geçen tutara değil, toplam tutara bakılır.

Mahsup İşlemi

Kiracının yıl içinde kestiği stopajlar, mülk sahibinin hesaplanan yıllık gelir vergisinden düşülür (mahsup edilir).

İade Hakkı

Mahsup edilecek tevkifat tutarı beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden fazla olursa, aradaki fark mükellefe nakden iade olunur.

Gemini Notebook

Safi İradın Tespitinde Gider Yöntemi Seçimi

Gider Yöntemi

Yöntem A: Gerçek Gider Usulü

Belgelendirilmiş, taşınmaza ilişkin ödenen vergi, resim ve harçların gayrisafi hasılattan indirilmesi.



Yöntem B: Götürü [illegible]der Us[illegible]ü

Belge gerektirmeyen, kanunda öngörülen sa[illegible] oranlı gider indirimi.

2 YIL KİLİT

Kritik Kural: **Götürü gider usulünü seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine geri dönemezler.**

Gemini Notebook

Belgelendirme Şartları ve Yabancı Vergi Mahsubu



Kayıtların Tevsiki (VUK)

- Defter tutmak mecburiyetinde olmayan mükellefler dahi giderlerini tevsike (belgelendirmeye) mecburdur.
- Kira ilişkisinde hem kiracı hem de mülk sahibi ödeme ve gider belgelerini yasal süreler boyunca saklamalıdır.

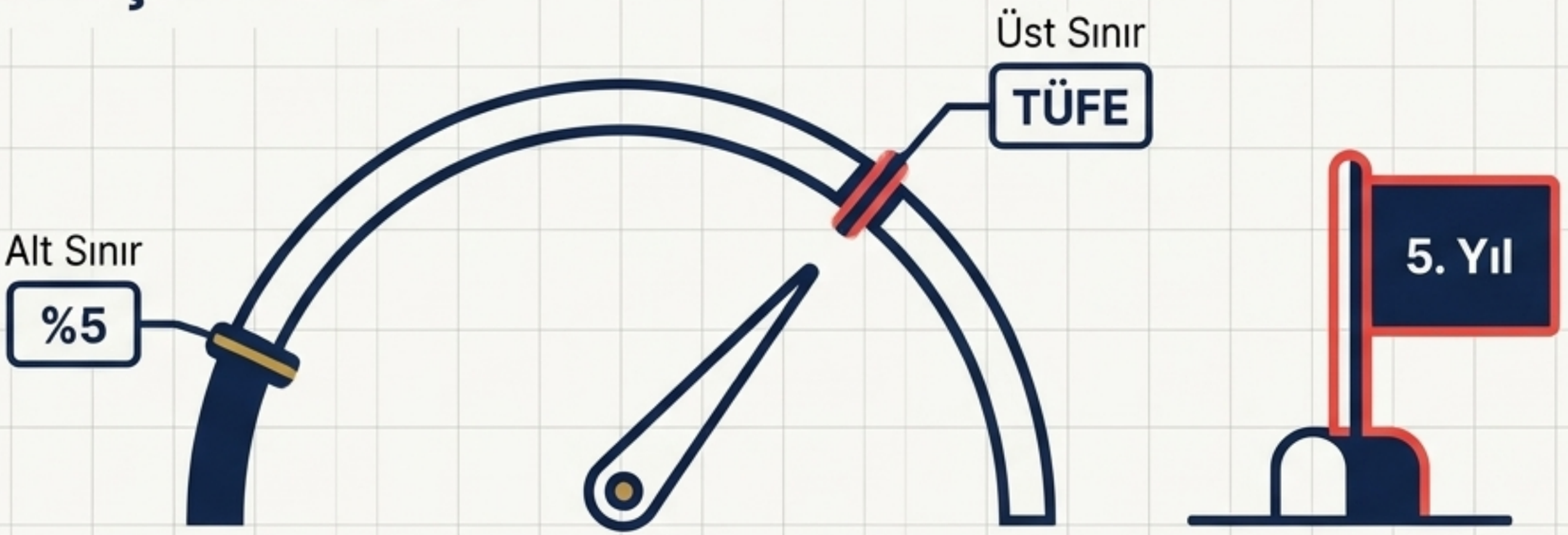


Yabancı Ülkede Ödenen Vergiler

- Tam mükelleflerin yurt dışı taşınmazlarından elde edip yabancı memlekette ödedikleri benzeri vergiler mahsup edilebilir (resmi belge ibrazı şarttır).
- **Sınır:** Mahsup edilecek yabancı vergi tutarı, Türkiye'de o irada isabet eden gelir vergisi tutarını kesinlikle aşamaz.

Gemini Notebook

Hukuki Sınırlar: Kira Bedeli ve Artış Kriterleri



Alt Sınır (Vergi Matrahı İçin)

Kiraya verilen gayrimenkulün bedeli, emlak vergisi değerinin %5'inden (emsal kira bedeli) düşük olamaz.

Üst Sınır (Artış İçin)

Yeni dönem kira artışları, bir önceki yılın Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) on iki aylık ortalamasını aşamaz. Anlaşma yoksa hakim bu orana göre belirler.

5. Yıl Dönemeci

Beş yıldan sonra yenilenen kiralarda hakim, TÜFE sınırına bağlı kalmaksızın emsal bedellere göre hakkaniyete uygun yeni bedel takdir eder.

Gemini Notebook

TBK Koruyucu Hükümleri: Geçersiz Sözleşme Şartları

Ana Kural: Sözleşme kurulduktan sonra kiracının mali külfetini artıran tek taraflı değişiklikler hükümsüzdür.



Geçersiz Şart 1: Ceza Koşulu

Kira bedelinin gününde ödenmemesi halinde "ceza ödeneceğine" ilişkin sözleşme hükümleri kesinlikle geçersizdir.



Geçersiz Şart 2: Muacceliyet Kaydı

Bir ayın kirası ödenmediğinde "gelecek kira bedellerinin tümü muaccel olur" (hemen ödenmesi gerekir) şeklindeki kayıtlar mahkemelerce hükümsüz sayılır.

Not: 6 aydan kısa süreli geçici kiralamalarda bu koruyucu hükümler

Gemini Notebook

Temerrüt Hali ve Tahliye Şartı (30 Gün Kuralı)



Süreç

Kiracı muaccel olan kira bedelini ödemezse, fesih yoluna gitmeden önce kiraya verenin yazılı bildirim şartını yerine getirmesi esastır.

Asgari Süre

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya tanınacak yasal temerrüt ödeme süresi en az 30 gündür.

Sonuç

Sadece bu 30 günlük yazılı süre içinde borç ödenmezse kiraya veren sözleşmeyi tek taraflı feshedeceğini bildirebilir.

Gemini Notebook

Hukuki Riskler: Müteselsil Sorumluluk ve Cezalar

Özel Sözleşme Yasağı:
Stopaj yükümlülüğünü değiştiren sözleşme maddeleri vergi dairesi nezdinde hükümsüzdür.



Kurum / Şirket

Kanuni Temsilci / Müdür

Tüzel kişiliği haiz şirket müdürleri ve yönetim organları kira stopajının süresinde beyanından şahsen ve müteselsilen mesuldür.

Vergi Ziyaı Cezası

Stopajı eksik beyan eden, hiç beyan etmeyen veya haksız yere iade alan sorumlular hakkında verginin eksik tahakkuk ettirilmesi nedeniyle vergi ziyaı cezası kesilir.

Gemini Notebook

Özet Sentez: Yasal Uygunluk Kontrol Listesi

Mülk Sahibi (Mükellef) Kontrolü

- [ ] 1. Sözleşmeye “Stopaj kiracıya aittir” yazılamayacağını ve kanuni sorumlunun asla değişmeyeceğini biliyor mu?
- [ ] 2. Götürü gider seçtiğinde 2 yıl boyunca gerçek gidere dönemeyeceğinin farkında mı?
- [ ] 3. Brüt kira geliri yıllık sınırı aştığında beyanname vereceğini ve kesintileri mahsup edeceğini doğruladı mı?

Kiracı (Vergi Sorumlusu) Kontrolü

- [ ] 1. Net anlaşılan kirayı kanunen brüt tutara çevirip stopajı matrah üzerinden hesaplıyor mu?
- [ ] 2. Kesintiyi her ayın 23’üne kadar beyan edip 26’sına kadar eksiksiz yatırıyor mu?
- [ ] 3. Ödemeyi geciktirse dahi ceza koşulu veya muacceliyet şartlarına maruz kalmayacağını (TBK korumasını) biliyor mu?

Gemini Notebook