

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-924

08/03/2012

**Konu : Gelir Vergisi mükellefinin kiraladığı
otelde bulunan dükkanları üçüncü
kişiye kiralaması halinde belge
düzeninin ne şekilde olacağı.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, gelir vergisi mükellefi olduğunuz, kiralamış olduğunuz ... bulunan dükkanları üçüncü kişilere kiraya vermeniz halinde fatura düzenleme zorunluluğunuzun bulunup bulunmadığı hususunda görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 70 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

•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;

...

Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

94 üncü maddesinde ise, vergi tevkifatı yapmak zorunda olanlar ile tevkifata tabi tutulacak ödemeler belirtilmiş olup, 5/(a) bendinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden %20 oranında tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Fatura tarifi" başlıklı 229 uncu maddesinde; "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika" olarak tanımlanmış, 231/5 inci maddesinde ise; faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Fatura Kullanma Mecburiyeti" başlıklı 232 nci maddesinde: "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler:

1. Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
2. Serbest meslek erbabına;

3. Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;

4. Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;

5. Vergiden muaf esnafa.

Sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tesbit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 50.000.000 lirayı **(411 Sıra No.lu V.U.K Genel Tebliği ile 1.1.2012'den itibaren 770,00 -TL)** geçmesi veya bedeli 50.000.000 liradan **(411 Sıra No.lu V.U.K Genel Tebliği ile 1.1.2012'den itibaren 770,00 -TL)** az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, tarafınızca ...ten kiralanan ... işletmesinin bulunduğu bina içerisinde yer alan dükkanların üçüncü şahıslara kiraya verilmesi işlemi ticari bir organizasyon bünyesinde gerçekleştirilen bir işlem olarak değerlendirileceğinden bu faaliyetten elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu kiralama işleminden elde edeceğiniz geliri fatura düzenlemek suretiyle belgelendirmeniz gerekmekte olup, söz konusu kira tutarı üzerinden herhangi bir tevkifat yapılmayacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.