

DENET SİRKÜLER
Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us

Sirküler Tarihi : 02.08.2020
Sirküler No : 2020/065**KİRA ÖDEMELERİNDE STOPAJ ORANI %20'DEN % 10'A DÜŞÜRÜLMÜŞTÜR (2813 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI)**

Bilindiği gibi 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde yer alan vergi kesinti oranlarına ilişkin 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca aşağıda belirtilen kişi ve kurumlara yapılan kira ödemelerinden % 20 oranında vergi kesintisi (stopaj) yapılmaktaydı.

“5. a) 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20,
b) Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden % 20,
c) Yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden % 20,”

Keza 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinde yer alan vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 Bakanlar Kurulu Kararının ekli Kararın 2 nci maddesi uyarınca kooperatiflere ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden de % 20 oranında vergi kesintisi yapılmaktaydı.

BDO Yayıncılık A.Ş.Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
TurkeyTel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

31 Temmuz 2020 tarih ve 31202 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü Maddesinde Yer Alan Tevkifat Nispetlerine İlişkin 12/1/2009 Tarihli ve 2009/14592 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Eki Karar ile 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci Maddesinde Yer Alan Vergi Kesinti Oranlarına İlişkin 12/1/2009 Tarihli ve 2009/14594 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Eki Kararda Değişiklik Yapılması Hakkında Karar (Karar Sayısı: 2813) ile kira ödemelerindeki % 20 olan vergi kesintisi (stopaj) oranları % 10'a düşürülmüştür.

Bu Karar, **31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dâhil) nakden veya hesaben yapılan ödemelerde** uygulanmak üzere yayımı tarihinde (yani 31.07.2020'de) yürürlüğe girmiştir.

Buna göre, 31.07.2020 - 31.12.2020 tarihleri arasında aşağıdaki kişi ve kurumlara nakden veya hesaben yapılacak kira ödemelerinde aşağıdaki oranlarda stopaj yapılacaktır.

Yasal Dayanak	Kira Ödemesi Yapılan Kişi/Kurum	Stopaj Oranı
Gelir Vergisi Kanunu Madde 94/5-c	Vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve dernekler	%10
Gelir Vergisi Kanunu Madde 94/5-b	Yabancı devletler, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlar (diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkuller için ödenen)	%10
Gelir Vergisi Kanunu Madde 94/5-a	Diğerleri (Bireylerin işyeri kira gelirleri bu fasıldan stopaja tabi tutulur)	%10
Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 15/b	Kooperatifler	%10

2009/14592 ve 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararlarının eki Kararlara eklenen geçici maddelere göre, 31/12/2020 tarihini izleyen günden itibaren nakden veya hesaben yapılacak ödemelerde, eski oran olan % 20 uygulanacaktır.

Dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde, oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmamaktadır.

Dernek ve vakıflara yapılan kira ödemelerinde kesintinin yapılmasında, kendisine kira ödemesinde bulunulan derneğin "kamuya yararlı dernek" ya da vakfın "vergi muafiyeti tanınmış vakıf" olması önemli değildir. Başka bir anlatımla, mazbut vakıflar hariç, tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden kesintinin yapılması gerekmektedir. Bu kesinti nihai vergi niteliğindedir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden ise vergi kesintisi yapılmamaktadır. Bu kurumların KDV'li fatura fatura karşılığı elde ettikleri kira gelirleri kurum kazancına dâhil edilerek ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmektedir. Diğer taraftan işyeri kiralama hizmetlerinde KDV 31 Temmuz 2020 - 31.12.2020 tarihleri arasında % 18'den % 8'e indirilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununun 96 ncı maddesine göre, vergi kesintisi, ücretler dışında kalan ödemelerde gayrisafi tutarlar üzerinden yapılır. Kesilmesi gereken verginin ödemeyi yapan tarafından üstlenilmesi halinde bu vergi, bilfiil ödenen miktar ile ödemeyi yapanın yüklediği verginin toplamı üzerinden hesaplanır. Buna göre, kira sözleşmesinde “net ödeme” konusunda anlaşılmış ve **stopaj kiracı tarafından üstlenilmişse**, net ödenen tutarlar üzerinden ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan stopaj oranları kullanılarak brüt tutar hesaplanacaktır. Başka bir ifade ile stopaj oranının % 20 olduğu dönemde ödenen tutarlar % 20 oranı ile % 10 olduğu dönemde ödenenler ise % 10 oranı ile brütleştirilecektir. Kira geliri elde edenlerin bu şekilde bulunan brüt tutarlarda kira geliri elde ettikleri kabul edilecektir.

Saygılarımızla.