

Sayı : 35930315-E.9901
Konu : İş yeri kiralari, vergi ve sigorta
uygulaması

07/06/2021

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ BAŞKANLIĞINA
Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA

Bilindiği üzere, yeme-içme sektörü başta olmak üzere hizmet işletmelerinde kira ve işçilik maliyetleri toplam giderler içerisinde önemli bir yere sahiptir. Yine, hizmet işletmeleri genelde müşteriler tarafından kolay ulaşılabilecek merkezi yerlerde faaliyet göstermekte ve dolayısıyla, bu yerlerde faaliyet gösteren işletmeler kiracı konumunda faaliyetlerini sürdürmektedirler.

Ticari kazancın elde edilmesi noktasında, ödenen kira bedelleri gider olarak kabul edilmektedir.(193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu Madde:41) Yine, aynı Kanunun 70 nci maddesinde ticari mahiyette olmayan gayrimenkullerden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmektedir.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94/5-c maddesine göre, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı ile zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme esasına göre tespit eden çiftçilerin, aynı Kanunun 70'inci maddesi uyarınca, nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden % 20 oranında hesaplanan gelir vergisini tevkif ederek, bağlı olduğu vergi dairesine bildirerek ödemeye mecbur oldukları belirtilmiştir. Yine, aynı Kanunun 86 ncı maddesinin 1/c bendine göre; tam mükellefiyette , Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan ve 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşan (2021 yılı için 53.000 Türk Lirası) gayrimenkul sermaye iratlarının beyan edileceği, altında kalanlar için ise beyanname verilmeyip tevkif edilen verginin nihai vergileme olacağı şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bu kapsamda, gerçek usulde ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilen gerçek kişiler ile kurumlar vergisi mükellefleri, Gelir Vergisi Kanununun 70 nci maddesi kapsamındaki gayrimenkulleri kiralamaları halinde 94 üncü madde uyarınca % 20 gelir vergisi tevkifatı yapmak ve muhtasar beyanname ile beyan ederek tevkif ettikleri vergiyi vergi dairelerine ödemek zorundadırlar. Dolayısıyla, genel teamül çerçevesinde , işyeri kiralamalarında tevkifat kiralayanlar üzerinde bir yük olarak kalmakta ve bu yükten kaçınmak isteyen mükellefler işyeri kira sözleşmelerini gerçek değerden daha düşük ve gerçek değerde olmak üzere farklı düzenleyerek düşük olanı Vergi Dairesine bildirmektedirler. Ayrıca, işyeri kira ödemelerinin banka ve PTT gibi kurumlar aracılığıyla ödeme zorunluluğu bulunduğu için, karşılıklı menfaat ilişkisi çerçevesinde, vergi dairesine bildirilen kira sözleşmesindeki tutar üzerinden ödemeler gerçekleştirilmektedir. Bu durum, işletmelerin gerçek giderlerinin kayıtlara intikal ettirilememesini ve devletin de vergi kaybına sebebiyet vermektedir.

Diğer taraftan, 2020 yılı başlarında ortaya çıkan ve tüm dünyada hızla yayılan Yeni Koronavirüs (Covid-19) salgın hastalığı, ülkelerde çeşitli kısıtlamaları da beraberinde getirmiş ve özellikle yeme içme sektörü ve hizmet işletmeleri bu durumdan daha fazla etkilenerek çok önemli ekonomik kayıplarla karşı karşıya kalmışlardır. Hükümetler, imkanları ölçüsünde bazı desteklerde bulunmuş iseler de; işletmelerin ekonomik kayıpları çok fazla miktarda olmuştur.

İş yeri kiralalarının sigorta kapsamına alınmaması ve farklı kira sözleşmelerin düzenlenmesi işletmecileri daha da zor durumda bırakmış ve çoğu işletme iş yerlerini kapatma noktasına gelmiştir. Kira ödemelerinin yapılamaması ve icra dairelerince vergi dairelerine verilmediği de kiralayanların ibraz ettikleri sözleşmeler üzerinden işlem gerçekleştirmeleri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



PIN:79112

işletmecileri kapatma noktasına getiren en önemli sebeplerden bir tanesi olarak değerlendirilebilir.

Bu noktada, Covid-19 pandemisi gibi uzun süreli mücbir sebep halleri ile devletin yapabileceği yardımlar, vergi kayıpları ve gerçekte kazanılmayan tutarlar üzerinden vergi ödenmesi gibi durumlar dikkate alındığında;

a) Hukuki noktada değerlendirmeye alınan kira sözleşmelerinin 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri dahilinde e-kira sözleşmesi şeklinde düzenlenmesinin sağlanması ve bu şekilde ikili sözleşme düzenleme durumunun ortadan kaldırılması ile işletmelerin gerçek giderlerini defter kayıtlarına intikal ettirilmesi ve gerçek kira bedeli üzerinden tevkifat yapılarak bu tutarlar üzerinden beyanname verilmesinin,

b) İşsizlik Fonu üzerinden işsiz kalan işçilere yapılan ödemelerde olduğu gibi, iş yeri kiralalarında, tevkifat bedellerinin % 2'lik bölümünün bir fonda tutularak, mücbir sebep hallerinde, kira ödemesi yapamayan işletmelerin kiralarının bu fondan karşılanmasının,

c) Birden fazla işyerini kiraya veren gayrimenkul sahiplerinin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi ile katma değer vergisi mükellefiyetlerinin gerçekleştirilmesinin,

Yararlı olacağı düşünülmektedir.

Bu hususlarda, ilgili Kurumlar nezdinde girişimde bulunulması hususunu;

Değerlendirmelerinize arz ederim.

e-imza
Ali VAROL
Genel Sekreter

Evrakı Doğrulamak İçin : https://odaborsaebys.tobb.org.tr/to-eskisehir-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSF6YC0EP Pin Kodu: 79112

İki Eylül Cad. No: 28/6
26010
Odunpazarı - ESKİŞEHİR -
TURKEY

♦ P: +90 (222) 222 26 26
♦ F: +90 (222) 230 72 33

♦ www.etonet.org.tr
♦ bilgi@etonet.org.tr

