**İşyeri Sahibi-Kiralayan Arasında Yaşanan Bir Sorun. Netten mi? Brütten mi? Birol GÜVEN, YMM**

**Birol GÜVEN**  
Yeminli Mali Müşavir  
Bağımsız Denetçi  
birolguven9@hotmail.com

**İşyeri Kiralamalarında KDV  :**

Bilindiği üzere İktisadi işletmelere dahil olan gayrimenkullerin kiralama işlemleri [**3065 Sayılı KDV Kanununa**](https://www.alomaliye.com/2015/01/02/katma-deger-vergisi-kanunu-3065-sayili-kanun/) göre genel oranda (%18) Katma Değer Vergisine tabi tutulmaktadır. Faturalı olarak hesaplanacak bedel üzerinden KDV hesaplanarak kiralayan tarafa iletilmektedir. Sistem öteden beri bu şekilde devam etmekteydi.

Ancak Mart-2020’den buyana ülkemizi de içine alan covid19 salgını sebebiyle  işyerlerinin kapanması, açık olsa bile sınırlı saatlerde iş yapması, hafta sonları kapalı olması ve ayrıca sokağa çıkma yasağı sebebiyle işletmeler büyük kayba uğramışlardır.

İş dünyasının haklı sebepleri ile Kısa Çalışma Ödeneğine geçilmesi, kira stopajlarının %20’den %10’a indirilmesi ve işyeri kiralarının %18’den %8’e indirilmesi gündeme gelmiştir.

Bu meyanda; 31 Temmuz 2020 Cuma günkü Resmi Gazete’de yayınlanan [**2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı**](https://www.alomaliye.com/2020/07/31/kdv-oranlarinin-tespiti-2812/)’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dahil) – 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanması yürürlüğe konmuştur. Ayrıca [**3318 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı**](https://www.alomaliye.com/2020/12/23/mal-ve-hizmetlere-uygulanacak-kdv-oranlari-3318/) ile **işyeri** kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi **oranının** %18’den %8’e düşürülmesine ilişkin uygulama 31.12.2020 tarihinden 31.05.2021 (bu tarih dahil) tarihine kadar uzatılmıştır.

Yapılan bu indirim, ayakta durmaya çalışan işletmelerin yükünü hafifletmek için yapılan bir düzenlemedir. Örnek aylık kirası 10.000 TL +1.800 TL (%18 KDV) kira faturası düzenleyerek toplam 11.800 TL tahsil etmesi yerine 10.000 TL + 800 TL (%8 KDV)= 10.800 TL olması gerekir.

O halde niçin ihtilaf çıkıyor. İşveren, vergiler dahil anlaştım diyerek 11.800 TL’nin iç yüzde ile 10.925,93 TL + 874,07 TL (KDV) düzenlemek suretiyle yine 11.800 TL talep ve tahsil edilmeye devam edilmek istenmektedir. Doğru bir talep mi? İleriki bölümde daha iyi izah edilecektir.

**İşyeri Kiralamalarında Gelir Vergisi Stopajı :**

[**193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun**](https://www.alomaliye.com/2015/01/02/gelir-vergisi-kanunu-gvk-193-sayili-kanun/) 94.üncü maddesine göre iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kira ödemelerinden %20 stopaj yapılmaktaydı. Genelde netten anlaşılıp brüte dönüştürülerek %20 stopaja tabi tutulmaktadır.

31 Temmuz Cuma günkü Resmi Gazete’de yayınlanan [**2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı**](https://www.alomaliye.com/2020/07/31/gvk-94-tevkifat%e2%80%88nispetleri-2813/)’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dahil) – 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde gelir vergisi stopajı indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %20 yerine %10 oranında Gelir Vergisi Stopajı uygulanması yürürlüğe konmuştur.

Ayrıca [**3319 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı**](https://www.alomaliye.com/2020/12/23/2021-gvk-94-tevkifat-nispetleri-ve-2021-kvk-15-vergi-kesinti-oranlari/) ile **işyeri** kiralama hizmetlerinde stopaj gelir vergisi **oranının** %20’den %10’a düşürülmesine ilişkin uygulama 31.12.2020 tarihinden 31.05.2021 (bu tarih dahil) tarihine kadar uzatılmıştır.

Yapılan bu indirim tıpkı Katma Değer Vergisinde olduğu gibi işletmelerin vergi yükünü hafifletmek için yapılan indirimdir. Aylık kirası 10.000 TL olan işyeri kirası üzerinden 2.000 TL stopaj gelir vergisi hesaplanıp beyan edilmekteydi. İşyeri sahibinin eline net 8.000 TL geçmekteydi. Bu defa 8.000 TL kira ödemesine devam edilirse gelir vergisi stopajı 888,89 TL olarak mı devam edilecek? Yoksa 10.000 TL üzerinden 1.000 TL stopaj yapılmaya mı devam edilecektir? Bu halde hesaplama  işyeri kirası  için düşürülen stopaj gelir vergisi kadar artacaksa yapılan indirimin kime faydası olacaktır?

**Genel Değerlendirme :**

31 Temmuz 2020 tarihinde başlayıp 31.05.2021 tarihine kadar devam eden bu uygulamanın cevabını kira sözleşmesi, genel hukuk kuralları ve [**Vergi Usul Kanunu**](https://www.alomaliye.com/2015/01/02/vergi-usul-kanunu-vuk-213-sayili-kanun/)  içerisinde aramak gerekir. Ortada bir sözleşme var ve bu sözleşmede netten  veya brütten ödeneceği belirlenmişse bu belirleyici olabilecektir.

Katma Değer Vergisinin indirimi şüphesiz Devletin gelirini etkilemektedir. Devlet KDV’yi bu süre için %18 yerine %8 olarak alırım diyebilir. Bunda tereddüt yoktur. Önceden kesilen faturadaki matrah değişmeyecek sadece KDV oranı değişecektir.

Ama Stopaj gelir vergisi için böyle bir şey yoktur. Stopaj indirimi Devletin gelirini etkilemekte ancak bu indirim ya mülk sahibine  ya da kiralayana yansıyacaktır. **Bu hususta kira kontratındaki net veya brüt ödeme ifadesi çok önemlidir**. En büyük dayanak ve karine budur.

Son söz, mülk sahibi de kiralayan da karşılıklı empati yaparlarsa sorun çözülür.

**Yararlanılan Kaynaklar**

– 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

– 3065 Sayılı KDV Kanunu

– 2812 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı

– 2813 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı

– 3318 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı

– 3319 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı