**AV. OZAN FERHAT ŞEN**
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU



# Kira Bedeline Stopaj ve KDV Dahil mi Hariç mi? Brüt Kira Hesabı ve Vergi Borcunun Tahliyeye Etkisi

MAKALE ÖZETİ

İşyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin net mi yoksa brüt mü olduğu belirtilmemişse Yargıtay'ın karinesi brüt kira esasıdır. Kiracının vergi dairesine yatırması gereken stopajı ödememesi ev sahibine tahliye hakkı verir mi? Brüt kira hesabı ve temerrüt icra takipleri rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**Kısa cevap:** İşyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin "net" mi yoksa "brüt" mü olduğu açıkça yazılmamışsa, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihadına göre **sözleşmede yazılı olan tutar BRÜT KİRA kabul edilir** ve stopaj bu tutardan mahsup edilerek ödenir. Kiracının vergi dairesine stopajı yatırmamış olması durumunda ise; ev sahibi net kira bedelini bankadan eksiksiz almışsa, **stopaj kamu alacağı niteliğinde olduğundan kiracının temerrüdü sayılamaz ve ev sahibine tahliye hakkı VERMEZ**. Ancak sözleşmede "net" anlaşıldığı halde kiracının stopaj kesintisi yaparak kirayı eksik ödemesi, doğrudan temerrüt ve tahliye sebebidir.

İşyeri kiralarında kira bedelinin yanı sıra 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu uyarınca gelir vergisi tevkifatı (stopaj) ve 3065 sayılı Kanun kapsamında KDV yükümlülükleri devreye girer. Uygulamada sözleşmelerin matbu formlarla amatörce düzenlenmesi ve brüt-net ayrımının netleştirilmemesi, icra takiplerinde ve tahliye davalarında en sık karşılaşılan uyuşmazlık kaynaklarından biridir.

## Stopaj Nedir ve Yasal Sorumlusu Kimdir?

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi uyarınca; tüzel kişiler, serbest meslek erbabı veya gelir/kurumlar vergisi mükellefi olan tacirler, kiraladıkları işyerleri için malike yapacakları kira

ödemelerinden kanuni oranda (mevcut oranda %20) gelir vergisi tevkifatı (stopaj) yaparak bunu muhtasar ve prim hizmet beyannamesi ile devlete ödemekle yükümlüdürler.

Stopajın yasal vergi sorumlusu kiracıdır. Mülk sahibinin bizzat vergi dairesine gidip stopaj yatırma mükellefiyeti bulunmaz.

## Sözleşmede "Net" veya "Brüt" Yazmıyorsa Ne Olur? (Yargıtay Karinesi)

Taraflar sözleşmeye sadece *"Aylık kira 50.000 TL'dir"* yazmış, ancak bedelin net mi yoksa brüt mü olduğunu açıkça kararlaştırmamışsa:

- Kiracı *"Ben 50.000 TL brüt anlaştım, %20 stopajı kesip 40.000 TL yatırırım"* tezini ileri sürer.
- Mülk sahibi ise *"Benim hesabıma net 50.000 TL girmelidir, vergiyi kiracı üstüne ekleyecektir"* iddiasında bulunur.

**Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 10.03.2022 tarihli, 2018/635 E., 2022/286 K. sayılı Kararı ve Yerleşik İçtihat:** Sözleşmede açıkça *"net"* kelimesi kullanılmamışsa veya bedelin net olduğuna dair taraflar arasında zımni bir uygulama ispatlanamamışsa, sözleşmede yazılı rakamın **brüt kira bedeli** olduğu kabul edilir. Bu halde kiracının yazılı brüt bedel üzerinden %20 yasal stopajı mahsup ederek kalan net tutarı mülk sahibine ödemesi hukuka uygundur.

## Sözleşmede "Net Kira" Kararlaştırılmışsa Hesaplama Usulü

Sözleşmede açıkça *"Aylık net 40.000 TL"* yazılmışsa:

- Kiracının mülk sahibinin banka hesabına kuruşu kuruşuna 40.000 TL ödeme yapması emredicidir.
- Kiracının vergi dairesine beyan edeceği brüt kira ve ödeyeceği stopaj şu formülle hesaplanır:
  - **Brüt Kira:** Net Kira / (1 - Stopaj Oranı) = 40.000 / 0.80 = 50.000 TL
  - **Stopaj Vergisi:** 50.000 TL x %20 = 10.000 TL
- Bu tabloda kiracı 40.000 TL'yi mülk sahibine, 10.000 TL'yi ise vergi dairesine muhtasar beyanname ile öder.

## Kiracı Stopajı Devlete Yatırmazsa Ev Sahibi Tahliye İsteyebilir mi?

Ev sahiplerinin uygulamada en sık düştüğü yanılgı, kiracının vergi dairesine muhtasar beyanname vermediğini veya tahakkuk eden stopajı devlete ödemediğini tespit ederek kiracıya Örnek No: 13 ödeme emri göndermek ve tahliye davası açmaktır:

1. **Stopaj Kamu Alacağıdır:** Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin istikrarlı kararları gereğince; stopaj mülk sahibinin şahsi bir alacağı veya kira borcu değil, devletin kamu hukuku kaynaklı vergi alacağıdır.
2. **Net Kira Tam Ödenmişse Temerrüt Oluşmaz:** Mülk sahibi sözleşmede kararlaştırılan net kira alacağını banka hesabına eksiksiz olarak almışsa, kiracının devlete olan stopaj borcunu geciktirmesi TBK m. 315 anlamında bir kira temerrüdü oluşturmaz.
3. **İcra Mahkemesinin Görev Alanı:** İcra tetkik mercii dar yetkilidir ve yalnızca kira alacağını denetler. Stopaj borcunun takip ve tahsil yetkisi münhasıran 6183 sayılı Kanun uyarınca Vergi Dairelerine aittir. Bu gerekçeyle açılan tahliye davaları **esastan reddedilir**.

### Ancak Dikkat: "Net Anlaşılıp Stopaj Kesilerek Eksik Ödeme Yapılması" Tahliye Sebebidir!

Eğer sözleşmede net 40.000 TL kararlaştırıldığı halde, kiracı haksız yere *"Ben stopaj kesintisi yapıyorum"* diyerek ev sahibinin hesabına 32.000 TL yatırırsa; ödenmeyen 8.000 TL vergi borcu değil, **eksik ödenmiş kira bedelidir**. Ev sahibi bu eksik 8.000 TL için derhal İİK m. 269 uyarınca 30 günlük Örnek No: 13 icra takibi başlatabilir ve süresinde ödenmezse kiracıyı tahliye ettirebilir.

## Kiraya Veren Şirket ise: KDV Uygulaması ve Uyuşmazlıklar

Kiraya verilen işyeri bir ticari şirketin veya kurumlar vergisi mükellefinin aktifinde kayıtlı ise:

- Stopaj uygulanmaz; kiraya veren şirket 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca aylık kira bedeline KDV ekleyerek kiracıya fatura düzenler.
- Sözleşmede KDV'nin kira bedeline dahil olduğuna dair açık bir kayıt yoksa, kural olarak KDV kiracıya aittir ve kira bedelinin üzerine ilave edilir.
- Faturada tahakkuk ettirilen KDV tutarını ödememek veya yalnızca net kira bedelini yatırıp KDV'yi yatırmamak, doğrudan **kira alacağının eksik ödenmesi (temerrüt)** niteliğindedir ve Örnek No: 13 yoluyla tahliye davasına vücut verir.

## Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Uluslararası Sosyal, Siyasal ve Mali Araştırmalar Dergisi'nin 2026 tarihli 6. cilt, 1. sayısında yayımlanan “Vergi Yükünün Haksız Aktarılması: İşyeri Kiralarının Vergilendirilmesi Sorunu” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.