

İşyeri kirasında stopaj

Kira stopajı, kira vergisi kesintisi, işyeri kira stopajı, kira tevkifatı, dükkân kirası vergisi olarak da bilinir.

Nedir?

Stopaj, kiracının kira öderken işyeri sahibinin gelir vergisini kesip onun adına vergi dairesine yatırmasıdır. Oran, brüt kiranın %20'sidir. Kesilen tutar işyeri sahibinin gelir vergisine sayılır. Brüt kira, vergi kesilmeden önceki tutardır; işyeri sahibinin eline geçen kısım nettir.

Kimler için?

- İşyeri kiralayan limited, anonim şirketler ve kooperatifler
- Gerçek usulde (işletme ya da bilanço esasına göre) defter tutan esnaf, tüccar ve serbest meslek erbabı
- Bu kiracılara işyeri, depo, arsa ya da arazi kiraya veren gerçek kişi işyeri sahipleri

Gerekli belgeler

Kira sözleşmesi (kiranın brüt mü net mi olduğu yazılı)

İşyeri sahibiyle karşılıklı imzalanır

Kira ödeme dekontu

Kirayı gönderdiğiniz banka ya da PTT

Kira faturası (işyeri sahibi şirketse)

Kiraya veren şirket düzenler

Adım adım

1

Stopaj yapıp yapmayacağınızı belirleyin

Şirketseniz ya da gerçek usulde defter tutuyorsanız ve işyeri sahibi gerçek kişiye stopaj yaparsınız. İşyeri sahibi şirketse stopaj yapılmaz.

2

Brüt kirayı bulun

Sözleşmede kira brüt yazıyorsa onu esas alın. Net yazıyorsa brüt kira = net kira ÷ 0,80.

3

Kesintiyi yapın

Brüt kiranın %20'sini kesin, kalanını işyeri sahibine ödeyin. Örnek: net 20.000 TL için brüt 25.000 TL, stopaj 5.000 TL olur.

4

Kirayı banka ya da PTT ile ödeyin

İşyeri kirası, tutarı ne olursa olsun banka ya da PTT aracılığıyla ödenir. Dekontu saklayın.

5

Muhtasar ve prim hizmet beyannamesiyle bildirin

Kesilen vergiyi ve brüt kirayı bu beyannamede gösterin. Beyanname internetten, elektronik ortamda verilir.

6

Vergiyi ödeyin

Kestiğiniz vergiyi, beyannamenin verilme süresi içinde vergi dairesine ödeyin.

7

İşyeri sahibi: yıllık toplamı izleyin

Geliri yalnız stopajlı işyeri kirası olan kişi, 2026 yılı brüt kira toplamı 400.000 TL'yi aşmazsa beyanname vermez. Aşarsa izleyen yılın Mart ayında yıllık gelir vergisi beyannamesi verir.

Süre

Kiranın ödendiği ayı izleyen ayın 26'sı saat 23.59'a kadar beyan edilir ve ödenir. 10 veya daha az çalışanı olup vergi dairesine önceden bildirerek üç aylık döneme geçenler 26 Ocak, 26 Nisan, 26 Temmuz ve 26 Ekim'e kadar beyan edip öder.

Bilmeniz gerekenler

- Sözleşmeye kiranın brüt mü net mi olduğunu açıkça yazın. Net 20.000 TL kira için işyeri sahibine 20.000 TL, vergi dairesine 5.000 TL ödenir; brüt 20.000 TL kira için işyeri sahibine 16.000 TL, vergi dairesine 4.000 TL ödenir.
- İşyeri sahibi şirketse stopaj yoktur; şirket fatura keser ve kiraya %20 KDV ekler. İşyeri sahibi gerçek kişiye ve işyeri bir ticari işletmeye kayıtlı değilse KDV yoktur, stopaj vardır.
- Kiracı basit usuldeki esnafsa stopaj yapmaz. Bu durumda işyeri sahibi, 2026 yılında kira toplamı 22.000 TL'yi aşarsa kiranın tamamını kendisi beyan eder.
- Stopaj yalnız dükkân ve büro için değildir; arsa, arazi ve depo kiralrı da kapsamdadır. Konut olarak kiralanan yerin bir kısmı işyeri olarak kullanılıyorsa kiranın tamamından kesinti yapılır.

Sık sorulanlar**Kirayı birkaç ay ya da bir yıl peşin ödersem stopaj ne olur?**

Peşin ödenen kiranın tamamından, ödemeyi yaptığınız ay kesinti yapılır ve o ayın beyannamesinde gösterilir.

İşyeri sahibi kesilen vergiyi bir daha öder mi?

Beyan sınırı aşılmazsa vergi stopajla biter. Sınır aşılr ve beyanname verilirse kesilen vergi hesaplanan vergiden düşölür; fazlası başvuru üzerine iade edilir.

Aylık brüt 25.000 TL kira alan işyeri sahibi beyanname verir mi?

Yıllık toplam 300.000 TL eder. Geliri yalnız bu kira ise 2026 için 400.000 TL sınırını aşmadığından beyanname vermez.

Kirayı elden ödeyebilir miyim?

Hayır. İşyeri kirası tutarına bakılmaksızın banka ya da PTT aracılığıyla ödenir ve tahsil edilir.

Dayanak: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, madde 70, 72, 86, 94/5-a, 98, 98/A, 103, 119 ve 121 · 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (GVK 94 tevkifat oranları) · Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 268) — kira ödemelerinin banka ya da PTT ile yapılması · Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 332) — 2026 tutarları · 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, madde 1/3-f ve 17/4-d · Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesi Genel Tebliği (Sıra No: 1), madde 5. Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kendi durumunuz için bize danışın.