

Dar mükellefin gayrimenkul sermaye iradı beyanı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-397
Tarih	19.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-397 19/08/2011

Konu : Dar mükellefin gayrimenkul sermaye iradı beyanı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Türk vatandaşı olarak uzun yıllardır Almanya'da çalışmakta ve ikamet etmekte olduğunuz, Türkiye'de bulunan ve tevkif suretiyle vergilendirilen muhtelif işyerlerinden kira geliri elde ettiğiniz belirtilerek, söz konusu kira gelirleriniz nedeniyle yıllık gelir vergisi beyannamesi verip vermeyeceğiniz ile kira tutarlarının kiracılar tarafından eksik beyan edilmesi durumunda ne yapmanız gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddelerinde tam mükellefiyet, 6 ncı maddesinde ise dar mükellefiyet esası düzenlenmiş olup, 3 üncü maddesinde, Türkiye'de yerleşmiş olan gerçek kişilerin Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilecekleri hüküm altına alınmış, 4 üncü maddesinde de;

"Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır.

1. İkametgahı Türkiye'de bulunanlar (İkametgah, Kanunu Medenin 19'uncu ve müteakip maddelerinde yazılı olan yerlerdir);

2. Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.)" hükmüne yer verilmiş ve aynı Kanunun 6'ncı maddesinde, "Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler." denilmiştir.

Konuyla ilgili olarak 210 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde, "Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin (2) numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları bakımından dar mükellefiyet esasında vergilendirilmeleri gerekmektedir. Bu vatandaşlarımızdan kesin dönüş yaparak Türkiye'ye yerleşenler ile bir takvim yılı içinde altı aydan daha fazla süreyle Türkiye'de oturanlar ise tam mükellefiyet esasında vergilendirileceklerdir." açıklamasına yer verilmiştir.

Anılan Kanunun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinde ise; "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş, aynı maddenin 5/a bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2006/11449 sayılı B.K.K uyarınca) % 20 oranında tevkifat yapılacağı belirtilmiştir.

Yine aynı Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendinde de dar mükellefiyette, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlar için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği belirtilmiştir.

Öte yandan, işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsikine ilişkin usul ve esasların yer aldığı 268 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'nin "Tevsik Zorunluluğunun Kapsamı" başlıklı 1 inci bendiyle; işyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerini 1/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiş olup, söz konusu zorunluluğa uymayanlara 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesi uyarınca her bir işlem için anılan maddede belirtilen tutarlardan az olmamak üzere, bu işleme konu tutarın %5'i nispetinde özel usulsüzlük cezası kesilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca, gelirin elde edildiği dönemde Almanya'da ikamet ettiğinizi belirtir, Alman yetkili makamlarından alınmış mukimlik belgesi ve ilgili yıllarda altı aydan fazla süreyle Türkiye'de bulunmadığının Emniyet Müdürlüğü'nden alınacak bir belge ile tevsiki şartıyla, tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş gayrimenkul sermaye iratlarınız için yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamakla birlikte, söz konusu gayrimenkullerin kiralanması karşılığında yapılan ödemeler üzerinden kesilmesi gereken gelir vergisi tevkifatlarının kiracılar tarafından eksik beyan edilmesi durumunda ise, tarafınıza yapılan kira ödemelerinin; 268 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği doğrultusunda, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü birimleri aracılığıyla kılınmak suretiyle gerçekleştirilmesini sağlamanız şartıyla herhangi bir sorumluluğunuz olmayacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026