

Terekeye kayıtlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirlerine ait gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2018/238]-E.732409
Tarih	09.09.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[70-2018/238]-E.732409

09.09.2019

Konu : Terekedeki taşınmazdan elde edilen gayrimenkul beyannamesinin kimin adına verileceği

İlgi : 12/02/2018 tarih ve 476636 sayılı özelge talep formu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eki dilekçenizde, babanız ...'nin 06.08.2017 tarihinde vefat ettiği, kardeşiniz ...'nin açmış olduğu tereke davası nedeniyle tereke paylaşımının yapılamadığı, murise ait ... Bankası ... Şubesinde bulunan hesaba terekeden kaynaklı gayrimenkul kira ödemelerinin yatırıldığı belirtilerek, söz konusu kira gelirlerinden şahsınıza düşen payın vergisinin beyanı ve ödenmesi hususunda tereddüt edildiği anlaşılmış olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanunun 21 inci maddesinde; *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası (296 Seri No.lu GVK Genel Tebliği ile 2017 yılı için 3.900-TL; 302 Seri No.lu GVK Genel Tebliği ile 2018 yılı için 4.400 TL.) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.*

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (296 Seri No.lu GVK Genel Tebliği ile 2017 yılı için 110.000-TL; 302 Seri No.lu GVK Genel Tebliği ile 2018 yılı için 120.000 TL.) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, aynı Kanunun 107 nci maddesinde; gelir vergisinin, bu vergiyle mükellef olan gerçek kişiler namına tarh edileceği, aynı maddenin (1) numaralı bendinde, küçüklerle kısıtlılarda bunların nam ve hesabına kanuni temsilcilerinin tarhiyata muhatap tutulacakları hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasında, "*Mükellef, vergi kanunlarına göre kendisine vergi borcu terettüb eden gerçek veya tüzel kişidir...*"; maddenin ikinci fıkrasında ise "*Vergi sorumlusu, verginin ödenmesi bakımından, alacaklı vergi dairesine karşı muhatap olan kişidir...*" şeklinde tanımlama yapılmıştır.

Mezkur Kanunun 10 uncu maddesinde, "*Tüzel kişilerle küçüklerin ve kısıtlıların, Vakıflar ve cemaatler gibi tüzel kişiliği olmayan teşekküllerin mükellef veya vergi sorumlusu olmaları halinde bunlara düşen ödevler kanuni temsilcileri, tüzel kişiliği olmayan teşekkülleri idare edenler ve varsa bunların temsilcileri tarafından yerine getirilir...*" denilmekte, yine aynı Kanunun 12 nci maddesinde "*Ölüm halinde mükelleflerin ödevleri, mirası reddetmemiş kanuni ve mansup mirasçılarına geçer. Ancak, mirasçılardan her biri ölünün vergi borçlarından miras hisseleri nispetinde sorumlu olurlar.*" hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "*Yasal Mirasçılar*" başlıklı 495 inci maddesinde;

"Miras bırakanın birinci derece mirasçıları, onun altsoyudur. Çocuklar eşit olarak mirasçılardır.

..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun; tereke idare memurunun görev, yetki ve sorumluluklarının belirlendiği 593 üncü maddesinde; terekeyi resmen yöneten sulh hâkiminin veya onun yönetimle görevlendirdiği kişinin, resmen yönetme sebeplerinin ortadan kalkmasına ya da paylaştırmaya kadar, terekeyi hak sahiplerinin haklarının kaybına meydan vermeyecek biçimde iyi bir yönetici gibi özenle yönetmek ve özellikle henüz yapılmamışsa, terekenin yazımı, gereken koruma önlemlerinin alınması, miras bırakanın alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi yükümlülüklerini yerine getirmekle sorumlu oldukları, tereke yöneticisinin görevine giren hususlarda miras ortaklığının temsilcisi olarak ortaklık aleyhine açılan davalarda ve yapılan icra takiplerinde ortaklığı temsil edeceği ve gereken hallerde ortaklık adına dava açmaya, icra takibinde bulunmaya, davadan feragate, kabule, sulh olmaya ve tahkime yetkili olduğu, davaları ve takipleri mirasçılara ihbar edeceği hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 606 ncı maddesinde ise "*Miras, üç ay içinde reddolunabilir. Bu süre, yasal mirasçılar için mirasçı olduklarını daha sonra öğrendikleri ispat edilmedikçe miras bırakanın ölümünü öğrendikleri;*

vasiyetname ile atanmış mirasçılar için miras bırakanın tasarrufunun kendilerine resmen bildirildiği tarihten işlemeye başlar.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; muris ...'nin terekesine ait gayrimenkul kira gelirleriyle ilgili olarak, adı geçen ölüm tarihinden mahkeme kararıyla tereke üzerinde her türlü yasal işlem yapabilme yetkisine sahip tereke memurunun atanmasına kadar geçen sürede, mirası reddetmemiş yasal mirasçılar tarafından vergisel yükümlülükler yerine getirilecektir. Bu kişiler şartları taşımaları halinde Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde yer alan istisna hükümlerinden ayrı ayrı yararlanabileceklerdir.

Ancak, tereke memurunun atanmasından murise ait mal varlığının paylaştırılmasına kadar olan gelirlerin vergi sorumlusu sıfatıyla tereke memuru tarafından beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Bu durumda, gayrimenkul sermaye iradı mükellefiyeti ... terekesi adına tesis edileceğinden, mezkur maddede yer alan istisna hükümlerinden varislerin ayrı ayrı yararlanmaları mümkün bulunmamaktadır.

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 özelve uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.