

Hisseli gayrimenkulden elde edilen kira gelirinin beyanı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.63.15.01-120.05-4714
Tarih	05.02.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ŞANLIURFA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64958909-120.05-4714 05.02.2018

Konu : GMSİ İstisnası Hk.

İlgi : 05/06/2017 tarih ve 22540 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; mülkiyeti hisseli olarak kendinize ait olan ... adresinde bulunan gayrimenkulü 01.11.2016 ile 15.02.2017 tarihleri arasında (3 ay 15 gün) aylık 400 TL. bedel karşılığında, ... adlı kişiye kiraya verdiğinizi belirterek, bu kiralamadan dolayı gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi

verip vermeyeceğiniz hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında "*Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır.*" hükmüne yer verilmiş, aynı maddenin bir numaralı bendinde de arazi, bina (döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatının kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde ise "*Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılatın (290 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2016 yılı için) 3.800- TL'si gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hâsılat 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 aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın yukarıda belirtilen istisna tutarını aşması halinde, gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmekte olup; istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde; 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 aşanların anılan Kanunun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan faydalanması mümkün değildir.

Öte yandan, ilgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde yer alan kira sözleşmesi ile konu hakkında Birecik Vergi Dairesi Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucu alınan, 18.07.2017 tarih ve 44721908-250.02.01-E.4459 sayılı yazı eki yoklama tutanağında; söz konusu gayrimenkulün konut olarak, 01.11.2016-15.02.2017 tarihleri arasında aylık 400 TL. bedelle kiraya verildiği ve 2016 yılına isabet eden kira gelirinin 800 TL. olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve yapılan açıklamalara göre, 01.11.2016-31.12.2016 dönemine ilişkin olarak 2016 takvim yılı içerisinde hisseniz nispetinde elde etmiş olduğunuz konut kira gelirinin, anılan Kanunun 21 inci maddesinde belirtilen istisna haddini (2016 yılı için 3.800-TL) aşmaması sebebiyle, söz konusu kira gelirinden dolayı yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek 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 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