

Yurt dışında mukim Türk vatandaşının Türkiye'de elde ettiği gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2015/92]-84796
Tarih	06.10.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2015/92]-84796

06/10/2015

Konu : Yurt dışında mukim Türk vatandaşının Türkiye'de elde ettiği gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Almanya'da yerleşik bir Türk vatandaşı olarak Almanya'da vergilendirildiğinizi, Türkiye'de bulunan gayrimenkulünüzü de konut olarak kiraya verdiğinizi belirterek, elde edilen gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesi hakkında bilgi talep ettiğiniz anlaşılmış olup, Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddelerinde Türkiye'de yerleşme ve 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. İkametgâhı Türkiye'de bulunanlar (İkametgâh, 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.

Mezkûr Kanunun 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde; "*Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2015 yılı için) 3.600-TL'si 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 (6322 sayılı kanunun 5. maddesiyle değişen ibare; Yürürlük: 15.06.2012 [01.01.2013 tarihinden sonra elde edilecek gelirlere uygulanmak üzere]) 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 gayrisafi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2015 yılı gelirleri için: 106.000-TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

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 dâhil edilmeyeceği belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; Türkiye'de bulunan gayrimenkulünüzün konut olarak kiraya verilmesine bağlı olarak elde ettiğiniz konut kira geliri, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde, iç mevzuatımız yönünden verginin konusuna girmektedir.

Diğer taraftan; Almanya mukimi bulunmanız nedeniyle, söz konusu gelirin beyanı hususunda, "Türkiye Cumhuriyeti ile Almanya Federal Cumhuriyeti Arasında Gelir Üzerinden Alınan Vergilerde Çifte Vergilendirmeyi ve Vergi Kaçakçılığını Önleme Anlaşması" hükümlerinin saklı kalacağı tabiidir.

ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI YÖNÜNDEN:

"Türkiye Cumhuriyeti İle Almanya Federal Cumhuriyeti Arasında Gelir Üzerinden Alınan Vergilerde Çifte Vergilendirmeyi ve Vergi Kaçakçılığını Önleme Anlaşması" 01.01.2011 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. Anlaşmanın "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6 ncı maddesinde;

"1. Bir Akit Devlet mukiminin diğer Akit Devlette bulunan gayrimenkul varlıklardan elde ettiği gelir (tarım veya ormancılıktan elde edilen gelir dâhil), bu diğer Devlette vergilendirilebilir.

2. "Gayrimenkul varlık" terimi, söz konusu varlığın bulunduğu Akit Devletin mevzuatına göre tanımlanacaktır. Terim her halükarda gayrimenkul varlığa müteferri varlıkları, tarım (balık üretimi ve yetiştiriciliği dâhil) ve ormancılıkta kullanılan araçları ve hayvanları, özel hukuk hükümlerinin uygulanacağı gayrimenkul mülkiyetine ilişkin hakları, gayrimenkul intifa haklarını ve maden ocaklarının, kaynakların ve diğer doğal kaynakların işletilmesi veya işletme hakkı karşılığında doğan sabit ya da değişken ödemeler üzerindeki hakları kapsayacak; gemiler ve uçaklar gayrimenkul varlık olarak değerlendirilmeyecektir.

3. 1 inci fıkra hükümleri, gayrimenkul varlığın doğrudan kullanımından, kiralanmasından veya diğer herhangi bir şekilde kullanımından elde edilen gelire uygulanacaktır.

4. 1 inci ve 3 üncü fıkra hükümleri aynı zamanda, bir teşebbüsün gayrimenkul varlıklarından elde edilen gelir ile serbest meslek faaliyetlerinin icrasında kullanılan gayrimenkul varlıklardan elde edilen gelire de uygulanacaktır." hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, anılan maddenin birinci fıkrasında; bir Akit Devlet mukiminin diğerk Akit Devlette bulunan ve ikinci fıkrada tanımlanan gayrimenkul varlıklardan elde ettiğı gelirlerinin vergilendirme hakkının gayrimenkulün bulunduğu kaynak devlete ait olduğı belirtilmiştir. Ancak; yine birinci fıkra, gayrimenkul kira gelirleri üzerinden mukim olunan devletin vergileme hakkını da korumuştur. Sonuç olarak, Anlaşmanın ilgili hükmü uyarınca, gayrimenkulünüzün Türkiye'de bulunması nedeniyle elde ettiğiniz kira gelirlerini vergilendirme hakkı kaynak devlet olarak Türkiye'ye ait olduğundan, bu gelirlerin iç mevzuat hükümlerimiz uyarınca, Türkiye'de vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak, Almanya mukimi olmanız nedeniyle söz konusu kira geliriniz üzerinden Almanya'nın da vergi alma hakkı bulunmaktadır.

Bu durumda ortaya çıkacak bir çifte vergilendirme ise, Anlaşmanın 22 nci maddesinin ikinci fıkrası hükümlerine göre, elde edilen kira gelirleri sebebiyle Türkiye'de ödenen vergilerin Almanya'da ödenecek vergilerin hesaplanmasına esas olan matrahın dışında bırakılması (istisna yöntemi uygulanması) suretiyle giderilecektir. Ancak, anılan fıkranın (d) bendi uyarınca, Almanya'da vergiye tabi başkaca gelirinizin olması durumunda, Almanya artan oranlı vergi oranını belirlerken, vergiden istisna edilmiş gelir unsurlarını da matrah toplamında dikkate alabilecektir.

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 zerine 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