

Gelirin toplanması ve beyanı (mesken, işyeri kira geliri ve kar payı) hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[70-15/2]-669
Tarih	22.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-120[70-15/2]-669 22/06/2015

Konu : Birlikte elde edilen mesken, işyeri kira geliri ve kar payının beyanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, gayrimenkul sermaye iradı gelirinden dolayı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, 2014 yılı içerisinde mesken ve işyeri kira geliri ile ortağı olduğunuz S.S. ... Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin ihtiyaç fazlası arsalarından bir kısmını satmasından dolayı hissenize düşen brüt 47.058,82 TL tutar üzerinden yapılan % 15 stopaj sonrasında net 40.000,00 TL gelir elde ettiğinizi belirterek 2014 yılında elde etmiş olduğunuz gelirlerin

beyanının nasıl yapılacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

"1. 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 teferruatı;

..." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde; *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası gelir vergisinden müstesnadır.(285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2014 yılı için 3.300 TL.) 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 aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, aynı Kanunun 75 inci maddesinin birinci fıkrasında, sahibinin ticari, zirai veya mesleki faaliyeti dışında nakdi sermaye veya para ile temsil edilen değerlerden müteşekkül sermaye dolayısıyla elde ettiği kar payı, faiz, kira ve benzeri iratların menkul sermaye iradı olduğu belirtilerek, ikinci fıkrasının (2) numaralı bendinde; *"İştirak hisselerinden doğan kazançların (Limited Şirket ortaklarının, iş ortaklıklarının ortakları ve komanditerlerin kâr payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan kârların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.) kaynağı ne olursa olsun menkul sermaye iradı sayılır."* hükmü yer almıştır.

Öte yandan, anılan Kanunun 22 nci maddesinin (2) numaralı bendinde ise, tam mükellef kurumlardan elde edilen, 75 inci maddenin ikinci fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısının gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna edilen tutar üzerinden 94 üncü madde uyarınca tevkifat yapılacağı ve tevkif edilen verginin tamamının, kâr payının yıllık beyanname ile beyan edilmesi durumunda yıllık beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edileceğine hükmedilmiştir.

Diğer yandan, Kanunun 86 ncı maddesinde, beyanname verilmeyecek haller sayılmış olup, anılan maddenin 1/c bendinde, tam mükellefiyette; vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hükmü bulunmaktadır.

Bu itibarla, 2014 yılı içerisinde elde edilen mesken kira gelirinizin istisna haddini (3.300 TL) aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edileceği tabiidir.

Öte yandan, 2014 yılı içerisinde, ortağı olduğunuz kooperatiften elde ettiğiniz kar payının brüt tutarının yarısı ile mesken kira gelirinizin (istisnadan yararlanılması halinde aşan kısmının) ve tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirinizin brüt tutarları toplamının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı **(2014 yılı için: 27.000,00 TL)** aşması halinde söz konusu gelirlerinizin yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Ancak, 2014 yılı içerisinde elde ettiğiniz mesken kira geliri, tevkifat yoluyla vergilendirilmiş işyeri kira geliri ve ortağı olduğunuz kooperatiften elde ettiğiniz kar payının, varsa ücret ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi toplamının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2014 yılı için 97.000,00 TL) aşması halinde aynı Kanunun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan yararlanılamayacağı tabiidir.

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