

Dar mükellefin gayrimenkul sermaye iradı beyanı tm,

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[86-2014/702]-61588
Tarih	17.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[86-2014/702]-61588 17/06/2015

Konu : Dar mükellefin gayrimenkul sermaye iradı beyanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun tetkikinden; çalışma ve oturma izni olarak Kanada'da yaşadığınızı, Türkiye'de sahibi bulunduğunuz ve mesken olarak kullanılan gayrimenkullerden elde ettiğiniz kira gelirinizi beyan ederek verginizi ödediğinizi, ancak işyeri olarak kullanılan gayrimenkullerden elde ettiğiniz kira gelirinize ait verginin, kesinti yoluyla ödendiğinden bahisle gelir vergisi beyannamesine dâhil etmediğinizi belirterek, Kanada Hükümeti tarafından tevkifata tabi işyeri kira gelirinin beyan edilmeme nedeninin sorulması üzerine konu hakkında Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

14.07.2009 tarihinde imzalanan ve 01.01.2012 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanmakta olan "Türkiye Cumhuriyeti ve Kanada Arasında Gelir ve Servet Üzerinden Alınan Vergilerde Çifte Vergilendirmeyi Önleme ve Vergi Kaçakçılığına Engel Olma Anlaşması" nın "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6 ncı maddesinde;

"1. Bir Akit Devlet mukiminin diğer Akit Devlette bulunan gayrimenkul varlıklardan, tarım ve ormancılık dâhil, elde ettiği gelir, gayrimenkulün bulunduğu bu diğer Akit Devlette vergilendirilebilir.

2. "Gayrimenkul varlık" terimi, bahse konu varlığın bulunduğu Akit Devletin mevzuatına göre tanımlanacaktır. Terim her halükarda gayrimenkul varlığa müteferri varlıkları, tarım ve ormancılıkta kullanılan araçları ve hayvanları, gayrimenkule ilişkin özel hukuk hükümlerinin uygulanacağı gayrimenkul hakları, gayrimenkul intifa haklarını ve maden ocaklarının, kaynakların ve diğer doğal kaynakların işletme hakkından veya işletilmesinden doğan sabit ya da değişken ödemeler üzerindeki hakları kapsayacaktır; gemiler ve uçaklar gayrimenkul varlık olarak kabul edilmeyecektir.

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

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, Anlaşmanın 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre gayrimenkul varlık, bulunduğu Akit Devletin mevzuatı çerçevesinde tanımlanacak olup, iç mevzuatımıza göre gayrimenkul olarak değerlendirilen Türkiye'deki varlıklardan elde edilecek gelirlerin, iç mevzuat hükümlerimiz çerçevesinde Türkiye'de vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 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.)"

hükmü yer almakta olup, aynı Kanunun 6 ncı maddesinde, *"Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler."*

hükmüne yer verilmiştir.

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.

Adı geçen Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kimlerin tevkifat yapacağı belirtilmiş olup, söz konusu fıkranın (5/a) bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2009/14592 sayılı B.K.K uyarınca) % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

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.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 210 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde ise; *"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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, gelirin elde edildiği dönemde Kanada'da ikamet ettiğinizi belirtir, Kanada yetkili makamlarından alınmış mukimlik belgesi ve ilgili yıllarda altı aydan fazla süreyle Türkiye'de bulunmadığının Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınacak bir belge ile tevsiki şartıyla, Türkiye'de bulunan gayrimenkulünüzden elde etmiş olduğunuz ve tamamı Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş gayrimenkul sermaye iradınızı, ilgili dönem bakımından dar mükellefiyet esasına göre vergilendirilecek olmanız nedeniyle, verdiğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesine dâhil etmenize 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