

Hisseli gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, kira tutarlarının hissedarlardan birinin hesabına yatırılması halinde GMSİ beyanının nasıl verileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2012/169]-2780
Tarih	13.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2012/169]-2780

13/09/2012

Konu : Hisseli gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, kira tutarlarının hissedarlardan birinin hesabına yatırılması halinde GMSİ beyanının nasıl verileceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulün tapuda 3 kardeş adına kayıtlı olduğu, ancak kira ödemelerinin sizin adınıza açılmış banka hesabına yatırıldığını belirterek, elde edilen kira gelirlerinin sadece tarafınızca mı yoksa 3 kardeş tarafından mı beyan edileceği ile gerçek gider yöntemini seçmeniz ve kira kontratının eşiniz adına düzenlenmesi halinde oturduğunuz evin kira bedelinin indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda, bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 belirtilmiş, 74 üncü maddesinde ise safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayri safi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayri safi hasılatı bentler halinde sayılan giderlerin indirilebileceği, maddenin (10) numaralı bendinde de, sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini (kira indirimi gayri safi hasılatı bu maddenin (1) ila (9) ve (11) numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88 inci maddenin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz) gayri safi hasılatı indirebilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde ise, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2012 yılı için uygulanacak tutar) 3.000.-TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların bu istisnadan faydalanamayacakları hükmüne yer verilmiştir.

29.07.2008 tarih ve 26951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 268 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 01.11.2008 tarihinden itibaren iş yeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilât ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirmiştir.

Buna göre, konutlarda her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur.

Ortaklık halinde sahip olunan konutlarda, bir hissedara düşen miktar 500 TL'nin altında kalsa bile, kiraya verilen konutun kira bedeli 500 TL ve üzerinde ise, iş yerlerinde miktarına bakılmaksızın kira bedeli banka ya da PTT aracılığıyla mümkünse hissedarların ortak hesabına, mümkün olmaması halinde hissedarlardan birinin hesabına yatırılması ve banka dekontunun açıklama bölümüne diğer hissedarların adlarının yazılması yeterli olacaktır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, **hissedarların elde etmiş olduğu toplam hasılatın hissedarlara hisseleri oranında paylaştırılması ve binaların mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilen hasılatı uygulanan istisna tutarının hissedarların hisselerine isabet eden hasılat için ayrı ayrı yani her bir hissedar için uygulanması gerekmektedir.** Ayrıca her bir hissedara isabet eden hasılatın, elde edildiği yıla ilişkin istisna haddini aşması halinde beyan edilmesi gerekmekte olup, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek

mecburiyetinde olanların istisnadan faydalanamayacakları tabiidir.

Diğer taraftan, gerçek gider yönteminin tercih edilmesi durumunda istisnaya isabet eden kısım hariç, elde edilen kira gelirinden, **kirayla oturulan konuta ait kira bedelinin, anılan Kanunun 74 üncü maddesinde sayılan giderlerden konut için yapılan diğer giderler düşüldükten sonra, kalan bir tutar bulunması halinde bu tutar üzerinden indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.** Eşle birlikte oturulan konut için ödenen kira bedelinin ise, evlilik birliğinde müşterek bir gider olması nedeniyle, eşlerden birinin konut kira geliri dolayısıyla vereceği beyannamede indirim konusu yapılabileceği tabiidir. Ancak, ikamet ettiğiniz konut için ödediğiniz kira tutarının indirilemeyen kısımlarının, Gelir Vergisi Kanununun 88 inci maddenin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılarak zarar beyan edilemeyeceği ve sonraki yıllarda indirim konusu yapılmayacağı 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