

Sitenin ortak kullanım alanında bulunan kapıcı dairesinin kiraya verilmesinden dolayı site yönetimi olarak veya kat maliklerince ayrı ayrı beyanname verilip verilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.53.10.00-GVK-85-12
Tarih	01.08.2011

T.C.

RİZE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.53.10.00-GVK-85-12

01/08/2011

Konu : GMSİ

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 35 kat/dükkân malikin bulunduğu site yönetimi olarak 2010 yılında sitenin ortak kullanım alanında bulunan 1 adet kapıcı dairesinden 3.150,00-TL kira geliri elde edildiği, elde edilen kira bedelinin, siteye ait banka hesabında muhafaza edildiği belirtilerek, elde edilen kira gelirinden dolayı site yönetimi olarak veya kat maliklerince ayrı ayrı beyanname verilip verilmeyeceği konusunda bilgi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, bu maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesi sonucu elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlanmış olup, söz konusu madde hükmüne göre, kat maliklerinin ortak olarak sahip olduğu kullanım alanlarının site yönetimi tarafından kiraya verilmesi nedeniyle elde edilen gayrimenkul sermaye iradının mükellefleri, kat malikleri

olacaktır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde ise, "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılâtın (1.1.2009 tarihinden geçerli olmak üzere) 2.600-TL'si gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hâsılât elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 94 üncü maddesinde; "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilânço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin birinci fıkrasının 5 numaralı bendinin (a) alt bendinde ise; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben (2006/11449 sayılı B.K.K ile % 20 Yürürlük; 01.01.2007) tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinin birinci bendinin (a) alt bendinde;kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısmı, (c) alt bendinde; vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2010 yılı için 22.000-TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi 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 de bu gelirlerin beyannameye dâhil edilmeyeceği, anılan bendin (d) alt bendinde de, bir takvim yılında elde edilen ve toplam tutarı (2010 yılı için 1.090-TL) aşmayan, tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için beyanname verilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 35 hak sahibinin ortak mülkiyeti olan gayrimenkulün, hak sahiplerinin şahsi mülkü olması halinde;

a) Söz konusu gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi durumunda, hak sahibi başına elde edilen kira bedeli, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen istisna haddini (2010 yılı için 2.600-TL) aşması halinde beyana dâhil edilecek, aşmaması halinde ise beyana dâhil edilmeyecek, (Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar.)

b) Söz konusu gayrimenkulün 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifat yapma mecburiyetinde olmayanlara kiraya verilmesi (Örneğin, basit usulde vergiye tabi olanlara kiraya verilmesi) söz konusu ise, hak sahibi başına elde edilen kira bedeli, adı geçen Kanunun 86 ncı maddesinin birinci bendinin (d) alt bendinde yer alan tutarı (2010 yılı için 1.090-TL) aşması halinde beyana dâhil edilecek, aşmaması halinde ise beyana dâhil edilmeyecek,

c) Söz konusu gayrimenkullerin, anılan Kanunun 94 üncü maddesine göre tevkifat yapma mecburiyetinde olanlara kiraya verilmesi söz konusu ise, hak sahibi başına elde edilen kira bedeli, yine aynı Kanunun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2010 yılı için 22.000.-TL) aşması halinde beyana dâhil edilecek, aşmaması halinde ise beyana dâhil edilmeyecektir.

Diğer taraftan, hak sahiplerinin ortak mülkiyeti olan bu gayrimenkullerin ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi olan işletmelerin aktifinde kayıtlı olması halinde, bu gayrimenkuller, anılan Kanunun 94 üncü maddesinde sayılanlar tarafından kiralanmış olsa bile, ödenen kira bedellerinden ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi işletmelere isabet eden kısım üzerinden herhangi bir gelir vergisi tevkifatı yapılmayacak olup, hak sahiplerinin elde ettikleri kira gelirlerinin ticari, zirai veya kurum kazancının tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanıp, beyan edileceği tabidir.

Öte yandan, kat maliklerinin beyana tabi başkaca bir gelirinin bulunması halinde ise, elde edilen gayrimenkul sermaye iradının beyannameye dâhil edilip edilmeyeceği kat maliklerinin mükellefiyet türlerine göre belirlenecektir.

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.