

Ayrı dönemler halinde gayrimenkulun, hem işyeri hem konut olarak kiraya verilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 21-134
Tarih	26.05.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 21-134

26/05/2010

Konu : Ayrı dönemler halinde gayrimenkulün, hem işyeri hem konut olarak kiraya verilmesi halinde

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... semtinde bulunan dairenizin, 2009 yılı Ocak-Şubat-Mart-Nisan ve Mayıs aylarında aylık 2.800,00-TL bedelle kiraya verildiği, Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül-Ekim ve Kasım aylarında boş kaldığı, Aralık ayında ise işyeri olarak kiraya verildiği belirtilerek, mesken kira gelirlerine uygulanmakta olan konut istisnasından faydalanıp, faydalanamayacağınız hususunda görüş talep edilmektedir.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır." hükmü yer almaktadır.

Mezkûr Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasında ise, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılâtın (2009 yılı için) 2.600.-TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu ve istisna haddi üzerinde hâsılât elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan aynı Kanunun 86 ncı maddesinde; "Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

1. Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları..." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, gayrimenkulünüz üzerinden 2009 takvim yılı içinde Ocak ayından Mayıs ayı sonuna kadar elde ettiğiniz mesken kira gelirlerinin, gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmının yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edileceği tabiidir.

Diğer taraftan, söz konusu gayrimenkulün aynı yıl içinde işyeri olarak kiraya verilmesinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirinin gayrisafi tutarının, aynı gayrimenkulün mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilmiş bulunan mesken kira gelirlerine istisna tutarı uygulandıktan sonra kalan tutar ile birlikte değerlendirilmek suretiyle elde edilen toplam kira hâsılâtının, Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2009 yılı için 22.000-TL) aşması durumunda, beyannameye dâhil edilmesi gerekmektedir. Elde edilen toplam kira hâsılâtının söz konusu tutarı aşmaması durumunda ise, tevkifata tabi tutulmuş işyeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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