

Tüzel kişiliği olmayan toplu konut site yönetimi tarafından, tüm kat maliklerinin ortak oldukları kapıcı dairelerinin tamamının kat maliklerinin özel mülkiyetlerinde olması ve site yönetimi tarafından mesken olarak kiraya verilmesi durumunda, kat malikler

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4301-250/14440
Tarih	03.04.2000

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 03.04.2000

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4301-250/14440

**KONU : Tüzel kişiliği olmayan toplu konut site yönetimi
tarafından, tüm kat maliklerinin ortak olduğu kapıcı dairele-
rinin kiraya verildiği, elde edilen kira gelirinin gayrimenkul
sermaye iradı olarak beyannameye dahil edilip edilmeyeceği hk.**

.....

İLGİ : 22.06.1999 tarih ve 99/38 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizin incelenmesinden, 6364 konuttan oluşan ve tüzel kişiliği olmayan toplu konut site yönetiminiz tarafından, 6364 kat malikinin ortak olduğu 278 kapıcı dairesinin kiraya verildiği belirtilerek, elde edilen kira gelirlerinin nasıl vergilendirileceği konusunda Bakanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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." denilmiş, aynı maddenin bir numaralı bendinde de; 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 teferruatının kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu madde hükmüne göre, 6364 kat malikinin sahip olduğu 278 adet kapıcı dairesinin site yönetimi tarafından kiraya verilmesi sonucunda elde edilen kira gelirinin kat maliklerinin geliri olması nedeniyle, site yönetiminin kira gelirinden dolayı mükellefiyet tesis ettirmesi mümkün değildir.

Bu durumda;

Anılan gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesi halinde:

Aynı Kanunun, 21 inci maddesinde " Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 240.000.000 (Bu tutar 1999 takvim yılı gelirleri için 420.000.000 liradır.) Lirası gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi ve 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bu madde hükmüne göre, ortak oldukları kapıcı dairelerinin tamamının kat maliklerinin özel mülkiyetlerinde olması ve site yönetimi tarafından mesken olarak kiraya verilmesi durumunda, kat maliklerinin hisselerine düşen kira gelirinin, elde edildiği yıldaki istisna miktarını (1999 takvim yılı için belirlenen 420 milyon lira) aşması halinde, kat malikleri tarafından gayrimenkul sermaye iradı olarak yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

