

**Site yönetimi tarafından yönetim ve denetim kurulu üyelerine
ödenecek huzur hakkı, kapıcı ücreti ve serbest meslek ödemelerinin
gelir vergisi ve damga vergisi hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG-1255-458
Tarih	24.06.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-DMG-1255-458 24/06/2010

Konu : Site yönetimi tarafından yapılan ücret ödemelerinin Gelir ve Damga V. hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, ... potansiyel vergi kimlik numarası ile ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün sınırları içerisinde bulunan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 5711 sayılı Kanuna göre faaliyet gösteren siteniz yönetimi tarafından 2010/Ocak tarihinden itibaren yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı ile kapıcı ücretleri ve serbest meslek ödemelerinin gelir vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

A-GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 61 inci maddesinde; "Ücret işverene tabi ve belirli bir işyerine bağlı olarak çalışanlara hizmet karşılığı verilen para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaatlerdir.

Ücretin ödenek, tazminat, kasa tazminatı (Mali sorumluluk tazminatı), tahsisat, zam, avans, aidat, huzur hakkı, prim, ikramiye, gider karşılığı veya başka adlar altında ödenmiş olması veya bir ortaklık münasebeti niteliğinde olmamak şartı ile kazancın belli bir yüzdesi şeklinde tayin edilmiş bulunması onun mahiyetini değiştirmez." hükmü yer almış olup, aynı maddenin 4 üncü bendinde ise; Yönetim ve denetim kurulları başkanı ve üyeleriyle tasfiye memurlarına bu sıfatları dolayısıyla ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatlerin de ücret olarak vergilendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 34 üncü maddesinde yönetici tarif edildikten sonra, 35-38'inci maddelerinde bunların görevleri ve sorumlulukları belirtilmiş; 40 ıncı maddesinde ise "...Yönetici yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz." hükmü yer almıştır.

Buna göre, yönetici ve denetçilerin kat malikleri dışından seçilmesi halinde, kendisine yönetim planında ya da sözleşmede saptanan ücret ödemesinin, gerçek ücret olarak kabul edileceği doğaldır. Ancak, yönetici ve denetçilerin kat malikleri arasından seçilmesi halinde, bunlara sağlanan menfaatler, yukarıda belirtilen görev ve sorumlulukların külfeti ve bu görevin yerine getirilmesinde yapılması gerekli olan masrafların karşılığı niteliğinde olması nedeniyle, bunların vergilendirilmemesi gerekir. **Yönetim giderlerinin üstünde bir ödeme yapılması halinde ise fazla kısmın ücret olarak vergilendirileceği tabiidir.**

Diğer taraftan, aynı kanunun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "(3946 sayılı Kanunun 22'nci maddesiyle değişen madde. Yürürlük; 1/1/1994) 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 bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmü yer almakta olup, aynı fıkranın 1 inci bendinde; hizmet erbabına ödenen ücretler ile 61 inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç), 103 ve 104 üncü maddelere göre, aynı fıkranın 2/b bendinde ise serbest meslek işleri dolayısıyla bu işleri icra edenlere yapılan ödemeler üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; yönetimini üstlendiği ve tevkifat uygulamasında **"sair kurum"** olarak değerlendirilen adı geçen site yöneticiliği tarafından serbest muhasebeciye yapılan serbest meslek ödemeleri üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi gereğince gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, anılan site yöneticiliğine bağlı olarak çalıştırılan ve **kat malikleri arasından** seçilen yönetici ve deneticilere yönetim giderlerine katılmama oranında yapılan ödemelerin gerçek ücret olarak kabul edilmemesi nedeniyle gelir vergisi tevkifatına tabi tutulmaması gerekmekte olup, **bu kişilere yönetim giderlerinin üzerinde bir ödeme yapılması durumunda ise fazla kısmın ücret olarak vergilendirilmesi gerektiğinden** bu tutar üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı tabiidir.

Ancak, **kat malikleri dışından yönetici ve denetçi seçilmesi halinde ise**, bu kişilere yapılan ödemelerden, Gelir Vergisi Kanununun 61, 94, 103 ve 104 üncü maddelerine göre gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Aynı kanunun müteferrik istisnaları düzenleyen bölümünün "Ücretlerde" başlıklı 23 üncü maddesinde; "(2361 sayılı Kanunun 17'nci maddesiyle değişen madde) Aşağıda yazılı ücretler Gelir Vergisi'nden istisna edilmiştir:

...

6. Hizmetçilerin ücretleri (Hizmetçiler özel fertler tarafından evlerde, bahçelerde, apartmanlarda ve ticaret mahalli olmayan sair yerlerde orta hizmetçiliği, süt ninelik, dadılık, bahçıvanlık, kapıcılık gibi özel hizmetlerde çalıştırılanlardır.) (Mürebbiyelere ödenen ücretler istisna kapsamına dahil değildir);

... hükmü yer almıştır.

Bu hükme göre; ücretleri vergiden istisna edilmesi öngörülen hizmetçiler; özel fertler tarafından evlerde, bahçelerde, apartmanlarda ve ticaret mahalli olmayan sair yerlerde çalıştırılan orta hizmetçisi, bahçıvan, **kapıcı**, kaloriferci gibi hizmet erbabıdır.

Bu itibarla, sitenizin **kısmen veya tamamen ticaret mahalli olmayan bir site olması halinde**, siteniz yönetimi tarafından ücretli olarak çalıştırılan **kapıcıya** yapılacak ücret ödemeleri Gelir Vergisi Kanununun 23 üncü maddesi gereğince istisna kapsamında olduğundan, söz konusu tutarlar üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kapıcının iş merkezlerinde veya ticaret mahalli olan sitede çalıştırılması durumunda ise, yapılan ödemeler gelir vergisinden istisna olmayıp Gelir Vergisi Kanununun 61, 94, 103 ve 104 üncü maddeleri çerçevesinde ücret olarak gelir vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

B-DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "Makbuzlar ve diğer kağıtlar" başlıklı bölümünün 1/b fıkrasında, maaş, ücret, gündelik, huzur hakkı, aidat, ihtisas zammı, ikramiye, yemek ve mesken bedeli, harcırah, tazminat ve benzeri her ne adla olursa olsun hizmet karşılığı alınan paralar (avans olarak ödenenler dahil) için verilen makbuzlar ile bu paraların nakden ödenmeyerek kişiler adına açılmış veya açılacak cari hesaplara nakledildiği veya emir ve havaalelerine tediye olunduğu takdirde nakli veya tediye temin eden kağıtların binde 6,6 nispetinde damga vergisine tabi tutulacağı; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 34 numaralı fıkrasında ise, Gelir Vergisi Kanununun 23 üncü maddesinde belirtilen ücretlere ilişkin kağıtların damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre,

- Siteniz yönetimine bağlı olarak çalıştırılan yönetici ve deneticilere yapılan huzur hakkı ödemeleri nedeniyle düzenlenen kağıtların ihtiva ettiği toplam tutar üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "Makbuzlar ve diğer kağıtlar" başlıklı bölümünün 1/b fıkrası uyarınca binde 6,6 nispetinde damga vergisine tabi tutulması;

- **Sitenizin kısmen veya tamamen ticaret mahalli olmayan bir site olması halinde,** siteniz yönetimi tarafından ücretli olarak çalıştırılan kapıcıya yapılan ücret ödemeleri nedeniyle düzenlenen kağıtların, 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/34 bölümü uyarınca damga vergisine tabi tutulmaması,

-Serbest muhasebeciye yapılan serbest meslek ödemeleri nedeniyle düzenlenen kağıtlar Damga Vergisi Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar arasında yer almadığından söz konusu kağıtların damga vergisine tabi tutulmaması gerekmektedir.

Bilgiedinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Gelir İdaresi Grup Müdürü Y.

(*) 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