

## AVM'nin yönetilmesinde ve iş merkezinin işletilmesi ile ilgili işlerin yapılmasında mükellefiyet tesisi hk.

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                       |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU         |
| <b>Özelge no</b>  | 93767041-120[70-2012/17]-143 |
| <b>Tarih</b>      | 01.08.2013                   |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 93767041-120[70-2012/17]-143

01/08/2013

Konu : AVM'nin yönetilmesinde ve iş merkezinin işletilmesi ile ilgili işlerin yapılmasında mükellefiyet.

İlgide kayıtlı özelge talebiniz ile, Kocaeli'nin ... ilçesinde açılacak olan ... iş merkezindeki mal sahiplerinin yaptığı kat malikleri kurulu toplantısı ile AVM Yönetimi kurulduğu ve tek yönetici seçilen kişiye dükkanları dilediği şekilde kiraya verme, AVM'yi yönetme, işçi ve hizmet alma gibi yetkilerin verildiği, yönetimde çalıştırılan işçiler dolayısıyla SGK'na verilecek bildirimler için ... Yöneticiliği adına gelir stopaj vergisinden mükellefiyet açtırıldığı, buradaki işyerlerini kiralayan firmaların kurumsal olması nedeniyle mal sahipleri ile değil tek bir kişi ile muhatap olmak istedikleri, yönetimden kiralar ve ortak giderlere katılma ücretleri için fatura istenildiği, tahsil edilen kira bedellerinin yönetime ait banka hesabından ilgili mal sahiplerine transfer edildiği belirtilerek, mükellefiyetin AVM Yönetimi adına mı yoksa ... adına mı açılması gerektiği hususunda bilgi istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunun 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 birinci 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, ... AVM Yöneticiliği tarafından kiraya verilen ortak alanların hak sahiplerinin ortak kullanımına mahsus olması dolayısıyla elde edilen kira gelirinin de hak sahiplerinin geliri olduğundan, bu kiralama işleminden dolayı adı geçen yöneticiliğin vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "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."denilmiş, aynı maddenin 5/a bendinde; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkif edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, anılan ortak alanların kiraya verildiği mükellefler tarafından yapılacak kira ödemelerinin, hak sahibi gerçek kişilere isabet eden gayrisafi tutarı üzerinden, aynı Kanunun 94/5-a maddesine göre gelir vergisi tevkifatı yapılması, ancak hak sahibi olarak ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi işletmelere isabet eden gayrisafi tutarı üzerinden ise elde edilen kira geliri bu işletmelerin ticari, zirai veya kurum kazancının tespitinde dikkate alınacağından gelir vergisi tevkifatı yapılmaması gerekmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde kurumlar vergisi mükellefleri sayılmış olup, kat malikleri kurulu tarafından oluşturulan iş merkezi yöneticiliği kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmamış olduğundan, iş merkezi yöneticiliğinin kurumlar vergisi mükellefi olması ve buna bağlı olarak fatura bastırması mümkün bulunmamaktadır.

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