

Ortak mülkiyete konu olan gayrimenkulden elde edilen kira gelirinin beyanı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2014/592]-59346
Tarih	08.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2014/592]-59346 08/06/2015

Konu : Ortak mülkiyete konu olan gayrimenkulden elde edilen kira gelirinin beyanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, GMSİ'den dolayı vergi mükellefiyetinizin bulunduğu, 25.07.2014 tarihinde içerisinde kiracısı olan bir iş yerini 3 hissedar olarak eşit hisselerle satın aldığınızı, kiracınızın kira sözleşmesine istinaden 01 Haziran 2014 tarihinde 6 aylık kirayı mülkün eski sahibine peşin olarak ödeyerek kiraya ilişkin stopajı da mülkün eski sahibi adına yatırdığı, mülkün eski sahibinin Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım 2014 aylarına ilişkin 18.208,00 -TL kirayı söz konusu mülkün yeni hissedarlarının ortak hesabına yatırdığı ve her bir hisseye isabet eden kısmın 6.069,33 -TL olduğu

belirtilerek, mülkün eski sahibi tarafından iade edilen tutarın beyana tabi olup olmadığı, hangi gelir kapsamına gireceği ve mülkün eski sahibi adına yapılan stopajın durumu hakkında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "*Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi*" başlıklı 70'inci maddesinde, bu maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanun'un "*Gayrisafi Hasılat*" başlıklı 72'nci maddesinde;

"Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

Yine aynı Kanun'un "*Toplama Yapılmayan Haller*" başlıklı 86'ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (c) alt bendinde; vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103'üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2014 yılı için 27.000-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 hüküm altına alınmış olup, anılan Kanun'un 94'üncü maddesinde ise, "*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabına 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.” 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 % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 252 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği’nin “4.3. Adına Vergi Kesintisi Yapılan ile Gelir Sahibinin Farklı Gerçek veya Tüzel Kişi Olması” başlıklı bölümünde;

“Bazı durumlarda, adına vergi kesintisi yapılan gerçek veya tüzel kişi ile üzerinden kesinti yapılan gelirin sahibi olan gerçek veya tüzel kişi farklı olabilmektedir. Bu durumda gelir sahibinin beyan ettiği gelirle ilgili olarak tevkif yoluyla kesilen vergilerin mahsubu ve iadesi konusunda sorunlar yaşanmaktadır.

Gelirin sahibi olmadığı halde adına vergi kesintisi yapılmış olan mükellef, ilgili dönemde kendisi adına yapılan vergi tevkifatlarının ne kadarlık kısmının kendi gelirleri ne kadarlık kısmının diğer gerçek ve tüzel kişilere ait gelirler ile ilgili olduğunu bildiren bir dilekçeyi ekinde diğer gerçek veya tüzel kişilere ait olan gelirler ve bunlar üzerinden yapılmış kesinti tutarlarını gösteren bir tabloyu ve kesilen vergilerin vergi sorumlusu tarafından ilgili vergi dairesine yatırılmış olduğuna ilişkin belgelerin onaylı bir örneğini bağlı bulundukları vergi dairesine vereceklerdir.

Tablonun bir örneği dilekçe ve eklerinin tamamlanmış olması koşuluyla vergi dairesine ibraz edildiği ifadesine yer verilerek mükellefe iade edilir. Mükellefe iade edilen örnek, gelirin sahibi tarafından kesinti yoluyla ödenen vergilerin mahsubu ve iadesinde bu Tebliğin önceki bölümlerinde adına vergi kesintisi yapılan mükelleften istenen belgelerin yerine kullanılacaktır.

Bankalarca, özel finans kurumlarınca veya aracı kurumlarca yapılan ödemelerden kesilen vergilerle ilgili olarak, kesintiyi yapan kurum tarafından düzenlenmiş ve vergi kesintisinin yapıldığını gösteren bir belgenin eklenmiş olması yeterlidir.”

açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; 25.07.2014 tarihinde 3 hissedar olarak eşit hisseler dahilinde satın alarak tapuya tescil ettirmiş olduğunuz iş yerinden dolayı mülkün eski sahibi tarafından peşin tahsil edilerek, ortak hesabınıza yatırılan 4 aylık kira tutarının hissenize isabet eden kısmının gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu tutarın, anılan Kanun’un 103’üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2014 yılı için 27.000 TL olup, beyanname verme sınırı olan 27.000 TL’nin aşılp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile varsa mesken kira gelirlerinin, gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı ve bu toplamada beyana tabi başkaca gelirlerinin olup olmadığı hususları birlikte dikkate alınacaktır.) aşmaması ve beyana tabi başkaca gelirlerinizin olmaması şartıyla, anılan gelir için yıllık beyanname verilmeyeceği; ancak bu beyan haddinin aşılması halinde, ilgili gelirin ve varsa beyana tabi diğer gelirleriniz için yıllık beyanname verilerek, söz konusu gelir üzerinden tevkif suretiyle ödenen vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilebileceği tabiidir.

Ayrıca elde edilen 4 aylık kira gelirin ilişkin, mülkün eski sahibi adına yapılan tevkifat yönünden, 252 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği’nin “4.3. Adına Vergi Kesintisi Yapılan ile Gelir Sahibinin Farklı Gerçek veya Tüzel Kişi Olması” başlıklı bölümünde yer alan açıklamalar uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine 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