

Ortak Mülkiyete Konu Olan Gayrimenkulden Elde Edilen Kira Gelirinin Beyanı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-20-692
Tarih	06.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-20-692 06/09/2011

Konu : Ortak Mülkiyete Konu Olan Gayrimenkulden Elde Edilen Kira Gelirinin Beyanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 25/12/2007 tarihinde tapusunu aldığınız arsanın 1/3 hissesinin kendinize, 1/3 hissesinin'ya ve 1/3 hissesinin de'ye ait olduğunu, söz konusu arsa üzerine birlikte 3 adet villa yaptığınızı daha sonra söz konusu villalarınızın 2 adedini işyeri olarak kiraya verdiğinizi belirterek elde edilen gelirin vergilendirilmesi hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Söz konusu madde hükmüne göre, ortak olarak sahip olduğunuz arsa üzerine yaptığınız 3 adet villadan 2 adedinin işyeri olarak kiraya verilmesi paylı mülkiyete konu olacak ve elde edilen gayrimenkul sermaye iradının mükellefleri de hisseleri oranında gayrimenkul sermaye iradının sahipleri olacaktır.

Paylı mülkiyet şeklinde elde edilen kira gelirinin beyanında, aynı Kanunun 74 üncü maddesinde; gerçek gider usulüne göre safi iradın bulunması için gayrisafi hasılatтан indirilecek giderler sayılmış, anılan maddenin son bendinde ise mükelleflerin (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde, maddede yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilecekleri belirtilmiştir.

Gayrimenkullerin Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanlara kiraya verilmesi durumunda, aynı maddenin 5/a bendine göre; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir için, Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinde belirtildiği üzere, mülkiyet sahibi gerçek kişilerin, beyanı zorunlu gelirlerinin olmaması ve her gerçek kişinin elde ettiği gayrimenkul sermaye iradının tamamının tevkif suretiyle vergilendirilmiş bulunması ve gayrisafi tutarı toplamının da ilgili yıllara ilişkin belirtilen hadleri (2011 takvim yılı gelirleri için 23.000 TL.) aşmaması halinde yıllık beyanname vermeleri söz konusu olmayacaktır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 70 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasına göre, paylı mülkiyete konu olan bu gayrimenkullerin ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi olan işletmelerin aktifinde kayıtlı olması halinde, bu gayrimenkuller anılan Kanunun 94 üncü maddesinde sayılanlar tarafından kiralanmış olsa bile ödenen kira bedellerinden ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi işletmelere isabet eden kısım üzerinden herhangi bir tevkifat yapılmayacak, bu malikler elde ettikleri kira gelirlerini ticari, zirai veya kurum kazancı olarak beyan edeceklerdir.

Ayrıca, gayrimenkul sermaye iradı elde eden maliklerin beyana tabi başkaca bir gelirinin bulunması halinde ise bu gelirlerin beyannameye dahil edilip edilmeyeceği hususu ise mükellefiyet özelliklerine göre belirlenecektir.

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. — 12.09.2026