

Hisseli gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, kira tutarlarının hissedarlardan birinin hesabına yatırılıp yatırılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-957
Tarih	13.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 70-957

13/07/2011

Konu : Hisseli gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, kira tutarlarının hissedarlardan birinin hesabına yatırılıp yatırılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde, babanızdan dört adet daire kaldığı bir tanesinde annenizin oturduğu diğer üç tanesinin kiraya verildiği ve 9 kardeş olduğunuzu kira ödemelerinin sizin adınıza açılmış banka hesabına yattığını, söz konusu kira gelirlerinin beyan sınırını aşmadığından beyanname verilmediğini belirterek, elde edilen kira gelirlerinin sadece kendi hesabınıza yatmasının bir sakıncası olup olmadığı hususunda, Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde ise, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2011 yılı için uygulanacak tutar) 2.800.-TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların bu istisnadan faydalanamayacakları hükmüne yer verilmiştir.

29.07.2008 tarih ve 26951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 268 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 01.11.2008 tarihinden itibaren işyeri ve konut kiralama işlemlerine ilişkin yapılacak tahsilât ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirmiştir.

Buna göre, konutlarda her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise aylık kira bedelleri tutarına bakılmaksızın iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur.

Ortaklık halinde sahip olunan konutlarda, bir hissedara düşen miktar 500 TL'nin altında kalsa bile, kiraya verilen konutun kira bedeli 500 TL ve üzerinde ise, iş yerlerinde miktarına bakılmaksızın kira bedeli banka ya da PTT aracılığıyla mümkünse hissedarların ortak hesabına, mümkün olmaması halinde hissedarlardan birinin hesabına yatırılması ve banka dekontunun açıklama bölümüne diğer hissedarların adlarının yazılması yeterli olacaktır.

Diğer taraftan, hissedarların elde etmiş olduğu toplam hasılatın hissedarlara hisseleri oranında paylaştırılması ve binaların mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilen hasılatı uygulanan istisna tutarının hissedarların hisselerine isabet eden hasılat için ayrı ayrı yani her bir hissedar için uygulanması gerekmektedir. Ayrıca her bir hissedara isabet eden hasılatın, elde edildiği yıla ilişkin istisna haddini aşması halinde beyan edilmesi gerekmekte olup, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların istisnadan faydalanamayacakları tabiidir.

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 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