

Hissedarı bulunulan işyerinin satışı halinde içinde faaliyetine devam eden kiracının kimin adına tevkifat yapacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-94-29-339
Tarih	04.05.2010

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-94-29-339 04/05/2010

Konu : Kira geliri

İlgide kayıtlı dilekçenizde, 4/10 hissesi adınıza kayıtlı olan işyerini 29.12.2008 tarihinde ...'e sattığınız, ancak söz konusu işyerinde faaliyette bulunan kiracının hissenizi sattığınız tarihten sonraki kira ödemelerinden yaptığı tevkifatları sizin adınıza yatırmaya devam ettiği belirtilerek, yapılan tevkifatların sizin tarafınızdan mı yoksa ... tarafından mı beyan edileceği hususunda bilgi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 hükmüne yer verilmiştir.

Gayrimenkuller açısından, maddede yer alan "sahip" deyimini gayrimenkul üzerinde, mülkiyet hakkına malik olmayı ifade eder ve Türk Medeni Kanununa göre gayrimenkuller üzerindeki sahiplik tapuya tescille doğar.

Diğer taraftan 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, yaptıkları ödemelerden tevkifat yapmak mecburiyetinde olanlar sayılmış ve aynı fıkranın 5-a bendi ile de, 70 inci maddede sayılan mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının 1/c bendinde, vergiye tabi gelir toplamının (a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç, 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2009 yılı için 22.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratlarının beyan edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 121'inci maddesinde; "Yıllık beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan bu Kanuna göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisine mahsup edilir.

Mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olduğu takdirde aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade olunur." hükmü yer almıştır.

Konuyla ilgili olarak 252 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin, "4.3. Adına Vergi Kesintisi Yapılan ile Gelir Sahibinin Farklı Gerçek veya Tüzel Kişi Olması" başlıklı bölümünde, "... 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 dairesineibraz 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." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, yapılan ödemedan adına vergi kesintisi yapılan kişi ile gelir sahibinin farklı kişiler olması halinde yukarıdaki açıklamalara göre işlem yapılması gerekmekte olup, sahip olduğunuz gayrimenkuldeki hissenizin satış tarihinden sonra bu işyeri ile ilgili olarak elde edilen

kira geliri hissenin yeni malikine ait olacağından, elde edilen kira gelirinin 193 sayılı kanunun 86 ncı maddesi uyarınca beyanının gerekmesi halinde, söz konusu döneme ilişkin olarak kesilen vergilerin bu kişi tarafından verilecek Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesinde hesaplanan gelir vergisine mahsup edileceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Gelir İdaresi Grup Müdürü V.

(*) 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