

Apartmandaki konutlara verilen hizmetler ile ortak giderlerin karşılanması amacıyla malik veya kiracılardan gider karşılığı, toplanan paraların yatırılması suretiyle apartman yönetimi tarafından bankalarda açılmış bulunan mevduat hesaplarına yürütülen fai

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.40/4006-399/22000
Tarih	01.06.1999

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 01.06.1999

SAYI : B.07.0.GEL.0.40/4006-399/22000

**KONU : Apartman yöneticiliğine ait adına
açılan hesaplara yürütülen faizler ile apartmanın
dış cephesinin kira bedeli olarak yapılan ödemeden
G. V. tevkifatı yapılıp yapılmayacağı hk.**

.....

İLGİ : 13.04.1999 tarih ve 1068 sayılı yazınız.

İlgi yazınızın incelenmesinden; Bankanız nezdinde apartman yöneticiliği adına açılan hesaplara ilişkin olarak yürütülen faizler ile apartman yöneticiliğine apartmanın dış cephesinin kira bedeli olarak yapılan ödemeden gelir vergisi tevkifatı yapılıp yapılmayacağı konusunda bilgi istenildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde vergi tevkifatı yapmak zorunda olan kişi ve kurumlar belirtilmiş, vergi tevkifatına tabi olan kazanç ve iratlar ise 14 bent halinde sayılmış, 5 numaralı bendin (a) alt bendinde ise 70 inci madde de yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu tevkifat oranları 30.03.1999 tarih ve 99/12623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 15 olarak belirlenmiştir.

"Apartman Yöneticiliği" tüzel kişiliğe sahip olmayıp gelir ve kurumlar vergisine tabi değildir. Ayrıca, binaların dış cepheleri, apartman yöneticiliğine ait olmayıp kat maliklerine aittir. Dolayısıyla, apartmanın dış cephelerinin kira bedeli apartman yöneticiliğine değil kat maliklerine aittir. Kira ödemesi apartman yöneticiliğine yapılırsa dahi kat maliklerinin geliri sayılır. Bu nedenle, gerek apartman yöneticiliğine gerekse kat maliklerine yapılan ödemelerinden yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 nci maddesinde, "Sahibinin ticari, zirai veya mesleki faaliyeti dışında nakdi sermaye veya para ile temsil edilen değerlerden müteşekkil sermaye dolayısıyla elde ettiği kâr payı, faiz, kira ve benzeri iratlar menkul sermaye iradıdır."denilmiş, 7 numaralı bendinde mevduat faizlerinin (Bankalara, Bankerlere, tasarruf sandıklarına, tevdiat kabul eden diğer müesseselere yatırılan vadeli, vadesiz paralara ödenen faizler ile bunlar dışında kalan kişi ve kuruluşlardan devamlı olarak para toplama işi ile uğraşanların her ne şekilde ve ad altında olursa olsun toplanan paralara sağladıkları gelirler ve menfaatler de mevduat faizi sayılır.) menkul sermaye iradı olduğu, aynı maddenin 14 numaralı bendinde ise (3946 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle eklenen bent) bu maddenin ikinci fıkrasının 5 numaralı bendinde yer alan menkul kıymetlerin geri alım ve satım taahhüdü ile iktisap veya elden çıkarılması karşılığında sağlanan menfaatlerin de menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 94 üncü maddesinin 8 inci bendinde mevduat faizlerinin, aynı maddenin 14 numaralı bendinde ise 75 inci maddenin ikinci fıkrasının 14 numaralı bendinde yer alan menkul sermaye iratlarının (29.07.1998 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 4369 sayılı Kanunun 48 inci maddesiyle değiştirilen parantez içi hüküm ile Kanunla kurulan

