

Hisseli gayrimenkul için ödenen kira bedeli dolayısıyla verilen muhtasar beyannamede her bir hissedara ilişkin bilginin yer alıp almayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-120[98-2017/573]-85872
Tarih	25.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[98-2017/573]-85872

25.01.2018

Konu : Hisseli gayrimenkul için ödenen kira bedeli dolayısıyla verilen muhtasar beyannamede her bir hissedara ilişkin bilginin yer alıp almayacağı.

İlgi : 07.07.2017 tarihli ve 995067 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, babanızın vefatı sonrası kendiniz ve diğer üç kardeşinize, içinde kiracısı bulunan ve işyeri olarak kullanılan binanın veraset yoluyla intikal ettiği, tapunun dört kardeş adına eşit hisselerle yeniden çıkarıldığı, daha önce babanızla yapmış olduğunuz ek protokol ile hissedar diğer kardeşlerinizden feragatname alarak protokole, kiranın tamamının sadece adınıza ödenmesi ve kira stopajının tarafınıza ödenen tutardan düşülmesi hususunu ekleyerek kiracı ile anlaşıldığı belirtilerek, diğer hissedarlardan alınan feragatnameye istinaden kira ödemeleri ile tevkif edilen belgelerin kardeşlerden birisi adına yapılmasının mümkün olup olmadığı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*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 gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına 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, anılan fıkranın (5/a) bendinde ise, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 96 ncı maddesinde, vergi tevkifatının, 94 üncü madde kapsamına giren nakden veya hesaben yapılan ödemelere uygulanacağı, bu maddede geçen hesaben ödeme deyiminin vergi tevkifatına tabi kazanç ve iratları ödeyenleri istihkak sahiplerine karşı borçlu durumda gösteren her türlü kayıt ve işlemleri ifade edeceği, Kanunun 98 inci maddesinde ise, 94 üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanların bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmiüçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecbur oldukları hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinde vergi sorumlusu, verginin ödenmesi bakımından, alacaklı vergi dairesine karşı muhatap olan kişi olarak tanımlanmış ve vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukavelelerin vergi dairelerini bağlamayacağı belirtilmiştir. Kanunun 11 inci maddesinde ise yaptıkları veya yapacakları ödemelerden vergi kesmeye mecbur olanların, verginin tam olarak kesilip ödenmesinden ve bununla ilgili diğer ödevlerin yerine getirilmesinden sorumlu oldukları hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre, gayrimenkuller açısından "sahip olma" kavramı, mülkiyet hakkına sahip olmayı ifade etmekte olup, gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet hakkı tapuya tescil ile doğmaktadır.

Buna göre, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanlar tarafından, nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılarak, bağlı bulunulan vergi dairesine muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekmekte olup, beyannamenin “ödemelere ait bildirim bölümü”nde, tapu kayıtları doğrultusunda, söz konusu gayrimenkule ortaklık halinde sahip olan bütün hissedarlara ilişkin bilgilere yer verilmesi gerekmekte birlikte, vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamayacaktır.

Diğer taraftan; kira ödemelerinin, hissedarların ortak hesabına, ortak hesabın bulunmaması halinde ise, hissedarlardan birinin hesabına yatırılabilmesi ve banka dekontunun “açıklama” bölümüne, diğer hissedarların adlarının yazılabileceği 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 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