

%50'sine sahip olunan dairenin hissesine isabet eden kısmında faaliyet gösterilmesi halinde stopaj yapılıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[94-11/15]-309
Tarih	28.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[94-11/15]-309

28/02/2012

Konu : %50'sine sahip olunan dairenin hissesine isabet eden kısmında faaliyet gösterilmesi halinde stopaj yapılıp yapılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, mülkiyetinin yarısının size yarısının da kardeşinize ait olan dairenin kendi hissenize düşen kısmında bir masa ve koltuk koymak suretiyle mühendislik bürosu kurduğunuz, dairenin kalan kısmının boş olduğu, izleyen aylarda kardeşinizin de kendi hissesine isabet eden kısmı kullanacağı belirtilerek, stopaj yapılıp yapılmayacağınız hususunda Başkanlığımızdan bilgi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî 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 çiftçilerin maddede sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış ve aynı maddenin 5/a bendi uyarınca anılan Kanunun 70 inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, gayrimenkul olarak nitelendirilen mal ve hakların sahipleri ve kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu; 73 üncü maddesinde de, kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olamayacağı; bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin, bu mal ve hakların kirası sayılacağı; bina ve arazide emsal kira bedelinin, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'i olacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (d) alt bendinde ise bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 yılı için 1.170 TL.) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği belirtilmiştir.

Bu itibarla, tapuda 1/2 hissesi kardeşinize ait gayrimenkulü bedelsiz kullanmanız karşılığında nakden veya hesaben bir ödeme yapılmadığından Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a maddesine göre tevkifat yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Ancak, söz konusu dairenin ortak kullanım alanları bulunduğundan kısmi kullanımdan bahsedilemeyecektir. Bu nedenle, kardeşinizin sahip olduğu kısmın da bedelsiz olarak kullanımınıza bırakıldığı kabul edileceğinden, anılan gayrimenkulün 1/2 hissesine isabet eden ve Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesine göre tespit edilecek emsal kira bedelinin, aynı Kanunun 86-1/d maddesi gereğince 2011 yılı için 1.170,00 TL'yi aşması halinde kardeşiniz tarafından gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

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. — 10.09.2026