

Tapuda kira şerhi bulunan gayrimenkul için yeni malikten kira kontratı aranıp aranmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[121-11/3]-244
Tarih	20.02.2012

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[121-11/3]-244

20/02/2012

Konu : Tapuda kira şerhi bulunan gayrimenkul için yeni malikten kira kontratı aranıp aranmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, satın almış olduğunuz gayrimenkulde ...Bankasının kiracı olduğunu, önceki mülk sahibi ile 01.12.2010 - 01.12.2020 tarihlerini kapsayan kira sözleşmesi yapılarak tapuya şerh konduğunu, söz konusu bankanın yeni kira sözleşmesi yapma talebinizi kabul etmediğini, ihtarname çekerek kira alacağınızın ilgili hesabınıza yatırılmasını talep ettiğinizi belirterek gelir vergisi iadesi işlemlerinde kira kontratı yerine tapu senedi, ihtarname vs. belgelerinin geçerli olup olmayacağı hususunda özelge talep etmektesiniz.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Vergi Tevkifatının Mahsubu" başlıklı 121 inci maddesinde: "Yıllık beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan bu kanuna göre kesilmiş bulunan vergiler,

beyanname üzerinden hesaplanan Gelir Vergisi'nden mahsubedilir.

Mahsubu yapılan miktar Gelir Vergisi'nden fazla olduğu takdirde aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade olunur.

Maliye Bakanlığı; iadeyi mahsuben veya nakden yaptırmaya, inceleme raporuna, yeminli mali müşavir raporuna veya teminata bağlamaya ve iade için aranılacak belgeleri belirlemeye yetkilidir.

Bu yetki; kazanç türlerine, iade şekillerine, geliri elde edenin veya ödemeyi yapanın hukuki statüsüne göre ayrı ayrı kullanılabileceği gibi belli hadler çerçevesinde de kullanılabilir." **hükmü yer almaktadır.**

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 252 seri Nolu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "Nakden İade" başlıklı 1.3.2 nci bölümünde; nakten iade taleplerinin dilekçe ile yapılması gerektiği ile iade edilmesi gereken tutar ve iade konusunu oluşturan gelir türlerine göre "Nakten iade" müessesesinin usul ve esasları ortaya konmuştur.

Anılan tebliğde; nakten iade edilecek tutarın 10.000 lirayı geçmemesi ve gayrimenkul sermaye iradına ilişkin olması halinde, iade talebinin, yıl içinde yapılan gelir vergisi tevkifatlarına ilişkin tablo (Ek:1) ile birlikte gayrimenkul sermaye iradına ilişkin kira kontratının, ilgili kurumca onaylanan bir örneğinin dilekçeye eklenmesi koşuluyla inceleme raporu ve teminat aranmaksızın yerine getirileceği,

Nakten yapılacak iade taleplerinin 10.000 lirayı aşması halinde, 10.000 lirayı aşan kısmın Vergi Usul Kanununa göre vergi inceleme yetkisi bulunanlarca yapılacak inceleme sonucunda düzenlenecek vergi inceleme raporuna göre iade edileceği, 10.000 liraya kadar olan kısmın ise, dilekçe ekinde, yukarıda belirtilen belgelerin yer alması koşuluyla teminat aranmaksızın ve inceleme raporu beklenmeksizin iade edileceği, iade talebinin, teminat gösterilmesi halinde inceleme sonucu beklenmeksizin yerine getirileceği,

belirtilmiştir.

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299 uncu maddesinde "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." denilmekte olup, "Kiralananın el değıştirmesi" başlıklı 310 uncu maddesinde "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değıştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.", 312 nci maddesinde "Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir." hükmü yer almaktadır.

Özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden, söz konusu gayrimenkulü 13.04.2011 tarihinde satın aldığınız, gayrimenkulün daha önceki sahibi ile ... Bankası A.Ş. arasında düzenlenmiş 01.12.2010 - 01.12.2020 tarihlerini kapsayan 10.11.2010 tarihli kira sözleşmesinin bulunduğu ve kira süresinin tapu kütüğüne şerh edildiği, kira bedelinin yatırılacağı banka hesap numaranızın 28.04.2011 tarihli ihtarname ile adı geçen bankaya bildirildiği, bankanın 22.11.2011 tarihli yazısı ile Mayıs/2011 döneminden itibaren kira ödemelerine ilişkin gelir vergisi tevkifatlarının adınıza yapıldığının bildirildiği anlaşılmıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, tapu kütüğüne şerh edilmiş olan 10.11.2010 tarihli kira sözleşmesi ile kiralamaya konu edilen gayrimenkulü satın aldığınız tarihten itibaren söz konusu kira sözleşmesinin tarafı olduğunuzdan, kira sözleşmesinin süresi bitene kadar elde edeceğiniz kira gelirlerine ilişkin 10.000 liraya kadar olan nakit iade taleplerinizde yıl içinde yapılan gelir vergisi tevkifatlarına ilişkin tablonun ve söz konusu gayrimenkulün eski sahibi ile kiracı arasında düzenlenen 10.11.2010 tarihli kira sözleşmesinin noter veya ilgili kurumca onaylanmış örneğinin tapu senedi örneği ile birlikte ibraz edilmesi yeterli olup, ayrıca adınıza düzenlenmiş bir kira sözleşmesinin aranılmaması gerekir.

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