

Gayrimenkul sahibi dışındaki kişi tarafından imzalanan kira sözleşmesinin damga vergisi mükellefi ve gelir vergisi iadesinin kim tarafından alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[1-2012/108]-1249
Tarih	14.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-155[1-2012/108]-1249
14/08/2013

Konu : Gayrimenkul sahibi dışındaki kişi tarafından imzalanan kira sözleşmesinin damga vergisi mükellefi ve gelir vergisi iadesinin kim tarafından alınacağı hk.

İlgi'de kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, sahibi bulunduğunuz gayrimenkulün işyeri amaçlı kullanım için oğlunuz ... tarafından 27/10/2009 tarihinde kiraya verildiği, kira kontratının damga vergisinin üzerinde imzası bulunan ... tarafından beyan edilerek ödendiği, 01/11/2009-01/11/2011 tarihleri arasında elde ettiğiniz kira gelirlerinden doğan vergi iadesi alacağınız için başvurduğunuz bağlı bulunduğunuz vergi dairesi müdürlüğü tarafından gayrimenkule ait kira sözleşmesinin damga vergisinin adınıza tahakkuk edilip ödenmiş olmadığı gerekçesi ile vergi iadesinin yapılamayacağını şifaen bildirildiği belirtilerek, tarafınıza ait gayrimenkul için oğlunuz tarafından imzalanan kira kontratının damga vergisi mükellefinin kim olduğu ve 2010-2011 vergilendirme dönemlerine ilişkin doğmuş olan iade alacaklarınızın alınıp alınmayacağı konusunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

I- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Vergi Tevkifatının Mahsubu" başlıklı 121 inci maddesinde, yıllık beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan bu Kanun'a göre kesilmiş bulunan vergilerin, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edileceği, mahsubu yapılan miktar gelir vergisinden fazla olduğu takdirde aradaki farkın vergi dairesince mükellefe bildirileceği ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 252 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin "1.2. Beyanname üzerinden Hesaplanan Vergiye Mahsup" başlıklı bölümünde, yıllık beyanname ile beyan edilen gelir veya kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiden yıl içinde tevkif yoluyla kesilen vergilerin mahsup edileceği, mahsup işleminin yapılabilmesi için, tevkif yoluyla kesilen verginin beyannameye dahil edilen gelir veya kazanca ilişkin olması gerektiği açıklamalarına yer verilmiştir.

Anılan Tebliğ'in "1.3.2. Nakden İade" başlıklı bölümünde ise, nakden iade taleplerinin dilekçe ile yapılmasının şart olduğu, tevkif yoluyla kesilen vergilere ilişkin nakden iade edilecektutarın 10 milyar lirayı geçmemesi halinde iade talebinin, yıl içinde yapılan tevkifatlara ilişkin tablo ile birlikte, tevkifatın ücret ve gayrimenkul sermaye iradına ilişkin olması halinde ücretlere ilişkin olarak işveren tarafından verilen ve kesintinin yapıldığını gösteren yazının, gayrimenkul sermaye iradına ilişkin olarak kira kontratının ilgili kurumca onaylanan bir örneğinin dilekçeye eklenmesi koşuluyla inceleme raporu ve teminat aranmaksızın yerine getirileceği açıklamaları yer almaktadır.

Ayrıca konu ile ilgili yayımlanan 05/01/2012 tarih GVK-79/2012-1 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde, mükelleflerin iade işlemleri için harcadığı zamanı, ödemenin gecikmesi sebebiyle katlandıkları maliyeti ve vergi daireleri üzerindeki iş yükünü azaltmak amacıyla 252 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca tevkif yoluyla ödenmiş vergilerin nakden iadesinde istenilen bilgilerin EV-DO merkezi sorgulama ekranından tespit edilebilmesi durumunda, söz konusu Tebliğ'in "1.3.2. Nakden İade" başlıklı bölümünde belirtilen belgelerin mükelleflerden ayrıca kağıt ortamında aranılmayacağı ve dilekçe ile yıl içinde yapılan tevkifatlara ilişkin tablonun ibrazının yeterli olacağı açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 38 inci maddesinde, "Bir kimse salahiyeti olmadığı halde diğer bir şahıs namına akit yaptığı takdirde, bu şahıs bu akde icazet vermedikçe alacaklı veya borçlu olmaz"

hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, sahip olduğunuz gayrimenkulün oğlunuz Osman GÜNTAY tarafından imzalanan kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi neticesinde elde edilen kira gelirlerinin tarafınızca beyan edildiği ve tevkifatların da adınıza yapıldığı dikkate alındığında, iade talebinizin 10.000.-TL'ye kadar olan kısmının inceleme raporu ve teminat aranılmaksızın yerine getirilmesi mümkündür.

II- DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, 5 inci maddesinde, bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshasının ayrı ayrı aynı miktar veya nispette damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/2 fıkrasında, kira mukavelenamelerinin mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden binde 1,5 nispetinde damga vergisine tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır. 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden geçerli olmak üzere, Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A- 2 fıkrasındaki kağıtlar için damga vergisi oranı binde 1,65 olarak belirlenmiştir.

Buna göre, gayrimenkulünüzün kiraya verilmesi işlemine ait 27/10/2009 tarihli kira sözleşmesinin, nüsha adedi göz önünde bulundurulmak suretiyle binde 1,5 oranında damga vergisine tabi tutulması ve damga vergisinin söz konusu kira sözleşmesinde imzası bulunanlarca beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

.