

Tapu Tescili Gerçekleşmemiş Gayrimenkulün Varislerden Birisi Tarafından Kiraya Verilmesi Durumunda Beyannamenin Kim Tarafından Verileceği.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[70-22/121]-220876
Tarih	25.05.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[70-22/121]-220876

25.05.2023

Konu : Tapu Tescili Gerçekleşmemiş Gayrimenkulün Varislerden Birisi Tarafından Kiraya Verilmesi Durumunda Beyannamenin Kim Tarafından Verileceği .

İlgi : 09.03.2022 tarihli özelge talebiniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 1992 yılında vefat eden babanız adına kayıtlı ... adresinde bulunan gayrimenkulün, Temmuz 2021 tarihinden itibaren aylık 1.900 TL tutar ile kiraya verildiği ve bahse konu kira bedelinin annenizin banka hesabına yatırıldığı, veraset ilamında toplam dört varis bulunduğu, ancak, söz konusu gayrimenkulün henüz tapuda varisler adına tescil edilmediği belirtilerek, tahsil edilen kira bedelinin kim tarafından beyan edileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde, *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası (2021 yılı için 7.000 TL, 2022 yılı için 9.500 TL) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.*

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasında, *"Mükellef, vergi kanunlarına göre kendisine vergi borcu terettüb eden gerçek veya tüzel kişidir..."* denilmekte, aynı Kanunun 12 nci maddesinde ise *"Ölüm halinde mükelleflerin ödevleri, mirası reddetmemiş kanuni ve mansup mirasçılarına geçer. Ancak, mirasçılardan her biri ölünün vergi borçlarından miras hisseleri nispetinde sorumlu olurlar."* hükmü yer almaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun,

- 599 uncu maddesinde, "*Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar.*

Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve miras bırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.

...",

- 640 ıncı maddesinde, "*Birden çok mirasçı bulunması hâlinde, mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir.*

Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.

...",

- 641 inci maddesinde, "*Mirasçılar, tereke borçlarından müteselsilen sorumludurlar.*

...",

- 705 inci maddesinde, "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*"

hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, veraset ilamında toplam dört varisi bulunan; ancak tapuda henüz varisler adına tescil edilmeyen söz konusu gayrimenkulün, anneniz tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gayrimenkul sermaye iradının, yasal varisler tarafından miras hisse oranları dikkate alınarak her bir hisseye isabet eden hasılatın, elde edildiği yıla ilişkin istisna haddini aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, varislerin gayrimenkul sermaye iradı yanında Gelir Vergisi Kanununun 2 nci maddesinde sayılan başkaca gelirlerinin bulunması halinde, her bir varisin durumunun anılan Kanununun 85 ve 86 ncı maddeleri de dikkate alınarak değerlendirileceği 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. — 09.09.2026