

İcra yolu ile tahsil edilen ve kiracı tarafından gelir vergisi tevkifatına tabi tutulmayan işyeri kira gelirinin beyanı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-216894
Tarih	16.02.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120[70-2021/408]-216894

16.02.2023

Konu : İcra Müdürlüğünce Haczedilen Kira Gelirinin Beyanı

İlgi : 15/03/2021 tarihli 1315887 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; işyeri kira geliri elde etmekte olduğunuz, kiracınızın, kira ödemelerini zamanında ifa etmemesi nedeniyle kiracınız nezdinde icra takibi başlatarak kira bedellerinizi İcra Dairesi aracılığıyla tahsil ettiğiniz ve söz konusu kira bedelleri üzerinden, kiracınız tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığı belirtilerek, vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde, gelirinizin gayrisafi tutarının hangi bedel üzerinden dikkate alınması gerektiği hususunda özelge talep ettiğiniz anlaşılmış olup, konuya ilişkin olarak Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde; maddede bentler halinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "*Gayrisafi hasılat*" başlıklı 72 nci maddesinde; "*Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.*

...

Gayrimenkul iradı sahipleri için,

*1- İttıla hasıl etmeleri kaydıyle, namlarına, kamu müessesesine, **icra dairesine**, bankaya, notere veya postaya para yatırılması;*

... hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, maddede bentler halinde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup, söz konusu fıkranın (5) numaralı bendinin (a) alt bendinde de 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemeler üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun;

- "Gelirin Toplanması ve Beyan" başlıklı 85 inci maddesinin birinci fıkrasında, "*Mükellefler, ikinci maddede yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler. Bu kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunludur.*",

- "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinde, "*Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.*

1.Tam mükellefiyette;

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2020 takvim yılı gelirleri için: 49.000 TL, 2021 takvim yılı gelirleri için 53.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

d) Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (2020 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 2.600 TL, 2021 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 2.800 TL) aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları.

..." ,

- "Vergi Tevkifatının Mahsubu" başlıklı 121 inci maddesinde, "*Yıllık beyannamede gösterilen gelire dâhil kazanç ve iratlardan bu kanuna göre kesilmiş bulunan vergiler beyanname üzerinden hesaplanan Gelir Vergisinden mahsup edilir. Mahsubu yapılan miktar Gelir Vergisinden fazla olduğu takdirde aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine*

kendisine red ve iade olunur."

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesinde, gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlanmış olup, gayrimenkul sermaye iradı sahipleri için bilgileri olmaları şartıyla adlarına, kamu müessesine, **icra dairesine**, bankaya, notere veya postaya para yatırılması, gayrisafi hasılatın tespiti yönünden tahsil hükmündedir.

Buna göre, kiracınız nezdinde başlattığınız icra takibine bağlı olarak, icra dairesi kanalıyla tahsil ettiğinizi belirttiğiniz kira bedellerinin, icra dairesine yatırıldığı dönemde tarafınızca elde edildiğinin kabul edilmesi ve bu tutarların yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kiracınızın Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi uyarınca tevkifat yükümlülüğü bulunması halinde, sorumlu sıfatıyla yapmamış bulunduğu tevkifatlar nedeniyle, kiracınız nezdinde gerekli işlemlerin yapılacağı tabii olup, kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılmadığından, yıllık gelir vergisi beyannamenizde hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilecek bir vergi de söz konusu olmayacaktır.

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.