

Vekil hesabına yatan kiranın kim tarafından beyan edileceği.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-120.05[GVK.ÖZ.2020.103]-243805
Tarih	29.09.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIđI

Antalya Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-120.05[GVK.ÖZ.2020.103]-243805

29.09.2022

Konu : Kira tutarlarının vekil adına açılan hesaba yatırılmasının mümkün olup olmadığı.

İlgi : 28/09/2020 tarihli ve 396274 evrak kayıtlı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, yurt dışında ikamet eden dayınızın Türkiye'de bulunan gayrimenkullerini kiraya verme ve gelirlerini tahsil etme konusunda tarafınıza vekalet verdiği ve bu kapsamda elde edilecek kira gelirlerinin şahsınızın banka hesabına yatırılmasının planlandığı belirtilerek, elde edilecek kira gelirleri için vekalet sahibi olarak şahsınızın mı yoksa mülk sahibi olan dayınızın mı yıllık gelir vergisi beyannamesi vermesi gerektiği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 70 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış, bu kapsamda maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar da gayrimenkul sermaye iradı olarak sayılmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre, gayrimenkuller açısından "sahip olma" kavramı mülkiyet hakkına sahip olmayı ifade etmekte olup, gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet hakkı tapuya tescil ile doğmaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz.*" hükmü yer almıştır.

Buna göre, mülk sahipleri tarafından kira bedellerinin tahsiline başka kişilerin yetkili kılınması ve bu kişilerin banka hesabına kira ödemesi yapılabilmesi mümkündür. Ancak, bu amaçla yapılan kira ödemelerinde, banka dekontuna gerekli açıklamanın yazılması ve ödemenin mülk sahibi dayınız adına yapıldığının ispat ve tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde, tapuda dayınız adına kayıtlı olan gayrimenkulün kiraya verilmesinden elde edilen gayrimenkul sermaye iradının, dayınız tarafından yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, dayınıza ait gayrimenkullerin üçüncü kişilere kiraya verilmesine aracılık edilmesi karşılığında tarafınıza komisyon ödemesi gibi çeşitli şekillerde ödeme yapılması durumunda, elde edeceğiniz gelirin Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 18.09.2026