

Özelge: Apartmandaki konutlara verilen hizmetler ile ortak giderlerin karşılanması amacıyla malik veya kiracılardan gider karşılığı, toplanan paraların yatırılması suretiyle apartman yönetimi tarafından bankalarda açılmış bulunan mevduat hesaplarına yürüt

Sayı:

B.07.0.GEL.0.40/4006-399/22000

Tarih:

01/06/1999

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 01.06.1999

SAYI : B.07.0.GEL.0.40/4006-399/22000

KONU : Apartman yöneticiliğine ait adına açılan hesaplara yürütülen faizler ile apartmanın dış cephesinin kira bedeli olarak yapılan ödemeden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı hk.

.....

İLGİ : 13.04.1999 tarih ve 1068 sayılı yazınız.

İlgi yazınızın incelenmesinden; Bankanız nezdinde apartman yöneticiliği adına açılan hesaplara ilişkin olarak yürütülen faizler ile apartman yöneticiliğine apartmanın dış cephesinin kira bedeli olarak yapılan ödemeden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı konusunda bilgi istenildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde vergi tevkifatı yapmak zorunda olan kişi ve kurumlar belirtilmiş, vergi tevkifatına tabi olan kazanç ve iratlar ise 14 bent halinde sayılmış, 5 numaralı bendin (a) alt bendinde ise 70 inci madde de yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu tevkifat oranları 30.03.1999 tarih ve 99/12623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 15 olarak belirlenmiştir.

"Apartman Yöneticiliği" tüzel kişiliğe sahip olmayıp gelir ve kurumlar vergisine tabi değildir. Ayrıca, binaların dış cepheleri, apartman yöneticiliğine ait olmayıp kat maliklerine aittir. Dolayısıyla, apartmanın dış cephelerinin kira bedeli apartman yöneticiliğine değil kat maliklerine aittir. Kira ödemesi apartman yöneticiliğine yapılsa dahi kat maliklerinin geliri sayılır. Bu nedenle, gerek apartman yöneticiliğine gerekse kat maliklerine yapılan ödemelerinden yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 nci maddesinde, "Sahibinin ticari, zirai veya mesleki faaliyeti dışında nakdi sermaye veya para ile temsil edilen değerlerden müteşekkil sermaye dolayısıyla elde ettiği kâr payı, faiz, kira ve benzeri iratlar menkul sermaye iradidir."denilmiş, 7 numaralı bendinde mevduat faizlerinin (Bankalara, Bankerlere, tasarruf sandıklarına, tevdiat kabul eden diğer müesseselere yatırılan vadeli, vadesiz paralara ödenen faizler ile bunlar dışında kalan kişi ve kuruluşlardan devamlı olarak para toplama işi ile uğraşanların her ne şekilde ve ad altında olursa olsun toplanan paralara sağladıkları gelirler ve menfaatler de mevduat faizi sayılır.) menkul sermaye iradı olduğu, aynı maddenin 14 numaralı bendinde ise (3946 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle eklenen bent) bu maddenin ikinci fıkrasının 5 numaralı bendinde yer alan menkul kıymetlerin geri alım ve satım taahhüdü ile iktisap veya elden çıkarılması karşılığında sağlanan menfaatlerin de menkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 94 üncü maddesinin 8 inci bendinde mevduat faizlerinin, aynı maddenin 14 numaralı bendinde ise 75 inci maddenin ikinci fıkrasının 14 numaralı bendinde yer alan menkul sermaye iratlarının (29.07.1998 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 4369 sayılı Kanunun 48 inci maddesiyle değiştirilen parantez içi hüküm ile Kanunla kurulan dernek ve vakıflar ile dernek ve vakıf olmamakla birlikte; odalar, borsalar, meslek örgütleri ve bunların üst kuruluşları, siyasal partiler, emekli ve yardım sandıkları gibi vergi uygulamalarında dernek ve vakıf olarak kabul edilenler hariç, dernek ve vakıflar ile tam mükellef kurumlara ödenenler dahil) gerçek kişilere nakden veya hesaben ödenmesi sırasında istihkak sahiplerinin gelir vergisine mahsuben ödemeyi yapanlar tarafından vergi tevkifatına tabi tutulacağı, hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler uyarınca, apartmandaki konutlara verilen hizmetler ile ortak giderlerin karşılanması amacıyla malik veya kiracılardan gider karşılığı, aidat, avans vb. isimler altında toplanan paraların yatırılması suretiyle apartman yönetimi tarafından bankalarda açılmış bulunan mevduat hesaplarına yürütülen faizler ile bu paraların repoda değerlendirilmesi suretiyle sağlanan repo kazancından gelir vergisi tevkifatı yapılmaması gerekmektedir.

Ancak, söz konusu hesapların apartman yöneticisi veya bir başka gerçek kişi adına açılmış olması halinde bu hesaplara yürütülecek faiz ve sağlanan repo kazancından yukarıda sözü edilen Kanun hükümlerine dayanılarak gelir vergisi tevkifatının yapılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Daire Başkanı