

Konaklama amaçlı oda ve daire kiralamasında uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.26.15.01-KDV-53-2/55-10
Tarih	20.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.26.15.01-KDV-53-2/55-10

20/01/2012

Konu : KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, boş olarak kiraladığınız konutların eşyalı oda veya daire olarak konaklama amaçlı günlük, haftalık ve aylık olarak üçüncü şahıslara kiralınması hizmetinde uygulanması gereken KDV oranı ile kiralamış olduğunuz konutların kira kontratlarındaki tutarı muhtasar beyannamesinde stopaj olarak mı, yoksa 2 No.lu KDV Beyannamesiyle mi beyan edilmesi gerektiği konusunda bilgi verilmesi istenmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere, ticari faaliyet bir tür emek, sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak, bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmeyle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Öte yandan aynı Kanunun 94 üncü maddesinde ise "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." Denilmiş olup, aynı maddenin 5 inci bendinin (a) fıkrası ile 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden, (2009/14952 sayılı B.K.K. ile 03/02/2009 tarihinden itibaren) %20 oranında, tevkifat yapılacağı, 98 nci maddesinde de; " 94'üncü madde gereğince vergi tevkifatı yapmaya mecbur olanlar bir ay içinde yaptıkları ödemeler veya tahakkuk ettirdikleri karlar ve iratlar ile bunlardan tevkif ettikleri vergileri ertesi ayın yirmi üçüncü günü akşamına kadar, ödeme veya tahakkukun yapıldığı yerin bağlı olduğu vergi dairesine bildirmeye mecburdurlar..." hükümleri yer almıştır.

Buna göre; boş olarak kiraladığınız dairelerin brüt aylık kira tutarı üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a maddesi uyarınca % 20 oranında tevkifat yapılarak, tevkif edilen verginin ertesi ayın 23 üncü günü akşamına kadar bağlı bulunduğunuz vergi dairesine "Muhtasar Beyanname" ile bildirmeniz gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

KDV Kanununun, 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Kararname eki (II) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 25 inci sırasında; "Otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmeti..." yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde, boş olarak kiraladığınız konutların eşyalı oda veya daire olarak kiraya verilmesi hizmetinin 2007/13033 sayılı Kararname eki II sayılı listenin 25 inci sırası kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından söz konusu hizmetin %18 oranında KDV ye tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kiraya vermek üzere kiraladığınız konutlar için 2 No.lu KDV beyannamesi verilmesi söz konusu değildir.

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. — 18.09.2026