

İşhanına ait otopark işletmeciliğinin KDV karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-1-2010-14017-25-962
Tarih	02.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-1-2010-14017-25-962 02/11/2011

Konu : İşhanına ait otopark işletmeciliğinin KDV karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, işhanınıza ait otoparkın kar amacı gütmeyen bina sahiplerine aidat karşılığı kullanılması veya üçüncü kişilere kiralanmasının gelir vergisi ve katma değer vergisine tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN

"İşhanı Yöneticiliği" tüzel kişiliğe haiz olmayıp, gelir ve kurumlar vergisine tabi değildir. Ayrıca kiralanmış otopark, işhanı yöneticiliğine ait olmayıp, kat maliklerinin ortak mülkiyetidir. Kat maliklerinin ortak kullanım alanı olan ve dolayısıyla bunlarca kullanılan otopark ve diğer hizmetler için ödenen yönetim aidatlarının gelir olarak değerlendirilmesi söz konusu değildir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

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 gerekmemekle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Aynı Kanunun 70 inci maddesinde ise; gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmıştır. Buna göre 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 belirtilmiş ve anılan maddede gayrimenkul sermaye iratları bentler halinde sayılmıştır.

Bu madde hükmüne göre, işhanyönetiminiz tarafından kiraya verilen otoparkın, hak sahiplerinin ortak kullanımına mahsus olması, dolayısıyla elde edilen kira gelirinin de hak sahiplerinin geliri olması nedeniyle, bu kiralama işleminden dolayı yöneticiliğinizin vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Yine aynı Kanunun "vergi tevkifatı" başlıklı 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "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 gelirlerini 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) nakten veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş, aynı maddenin 5/a bendinde ise; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığında yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanununun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinde; "Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahi edilemez.

1-Tam mükellefiyette;

a) Gerçek usulde vergilendirilmeyen zirai kazançlar, bu kanunun 75 inci maddesinin (15) numaralı bendinde yazılı menkul sermaye iratları, kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısmı,

...,

c) Vergiye tabi gelir toplamının ((a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç) 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan;

birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları

d) Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı **2010 yılı için 1.090 TL'yi** aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları" hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre; iş hanınızın ortak mülkiyetine ait otoparkı kiraya vermek suretiyle elde edilecek kira geliri, niteliği bakımından maliklerin gayrimenkul sermaye iradı olup, elde edilen toplam hasılat her bir malike paylaştırılarak maliklerin durumlarına göre değerlendirilme yapılacaktır. Söz konusu gayrimenkul sermaye iradını sağlayan kiracıların tevkifat yapma zorunluluğunun bulunması halinde hak sahibi gerçek kişilere isabet eden gayrisafi tutar üzerinden Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin 5/a bendi uyarınca tevkifat yapılması, ancak hak sahibi olarak ticari, zirai veya kurumlar vergisine tabi işletmelere isabet eden gayrisafi tutarı üzerinden ise elde edilen kira geliri bu işletmelerin ticari, zirai veya kurum kazancının tespitinde dikkate alınacağından, gelir vergisi tevkifatı yapılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan tevkif suretiyle vergilendirilen işyeri kira gelirine ilişkin olarak;

- 2010 yılında elde edilen ve başkaca geliri bulunmayan kat maliklerinin tevkif suretiyle vergilendirilmiş kira gelirleri toplamının 22.000 TL yi aşmaması halinde Gelir Vergisi Kanununun 86/1-c maddesine göre işyeri kira gelirleri için beyanname verilmeyecek,

- Maliklerin kira gelirinin yanında başkaca bir gelirlerinin bulunması halinde ise her bir malikin durumu Gelir Vergisi Kanunu'nun 85 ve 86 ncı maddeleri çerçevesinde ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Ayrıca apartmanın ortak alanlarını kiralayan mükelleflerin Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilen stopaj yapma zorunluluğunda bulunan kişi ve kuruluşlardan olmaması durumunda kat maliklerince hisselerine düşen ve tevkif suretiyle vergilendirilmemiş gayrimenkul sermaye iratlarının 2010 takvim yılı için Gelir Vergisi Kanunu'nun 86 ncı maddesinin 1/d bendine göre 1.090 TL yi aşması durumunda **(maliklerin kira gelirinin yanında başkaca bir gelirlerinin bulunması halinde ise her bir malikin durumunun Gelir Vergisi Kanununun 85 ve 86 ncı maddeleri çerçevesinde ayrı ayrı değerlendirileceği tabiidir.)** yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyanı gerekmektedir.

Diğer yandan, işhanı sakinlerine hizmet vermek amacıyla açılan ve kazanç sağlama potansiyeline sahip otopark işletmeciliği faaliyetinin üçüncü kişilere kiraya verilmeyerek işhanı yönetim kurulunuz tarafından yürütülmesi halinde ise, söz konusu faaliyetin adi ortaklık halinde yürütülen ticari faaliyet olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde de Gelir Vergisi

Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin katma değer vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddenin 2 nci fıkrasında ise bu faaliyetlerin kapsamı, niteliği ve devamlılığının Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre, Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer yandan, Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-d maddesi ile iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Bütün bu hükümlere göre;

İşhanınıza ait otoparkın işhanyönetiminiz tarafından sadece işhanı sakinlerine otopark maliyetine katkı payı (aidata yansıtılarak) karşılığında kullandırılması KDV ye tabi değildir.

Ancak, söz konusu otoparkın işhanı yöneticiliğinizce işletilmesi diğer bir ifadeyle otoparkın işhanı yöneticiliğiniz tarafından sakinler dışındaki kişilere veya otopark işleten üçüncü kişilere kullandırılması/kiralanması halinde, bu işlem Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesi uyarınca KDV ye tabi olacaktır.

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