

Şirket aktifine kayıtlı gayrimenkulün emsal kira bedelinin altında kiraya verilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2011-51-56
Tarih	17.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2011-51-56

17/01/2012

Konu : Şirket aktifine kayıtlı gayrimenkulün emsal kira bedelinin altında kiraya verilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirket aktifine kayıtlı bulunan ... ili ... Mah. 3. Sanayi Sitesinde bulunan işyerinizi kiraya verdiğiniz belirtilerek, söz konusu gayrimenkulün emsal kira bedelinden düşük bir bedelle kiraya verilmesi halinde katma değer vergisine tabi olup olmadığı ile fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 01/01/2007 tarihinde yürürlüğe giren 13 üncü maddesinin; birinci fıkrasında, kurumların ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunması durumunda, kazancın tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılacağı; alım, satım, imalat ve

inşaat işlemleri, kiralama ve kiraya verme işlemleri, ödünç para alınması ve verilmesi, ikramiye, ücret ve benzeri ödemeleri gerektiren işlemlerin her hal ve şartta mal veya hizmet alım ya da satımı olarak değerlendirileceği, ikinci fıkrasında, ilişkili kişinin, kurumların kendi ortakları, kurumların veya ortaklarının ilgili bulunduğu gerçek kişi veya kurum ile idaresi, denetimi veya sermayesi bakımından doğrudan veya dolaylı olarak bağlı bulunduğu ya da nüfuzu altında bulundurduğu gerçek kişi veya kurumları ifade ettiği, üçüncü fıkrasında da emsallere uygunluk ilkesinin, ilişkili kişilerle yapılan mal veya hizmet alım ya da satımında uygulanan fiyat veya bedelin, aralarında böyle bir ilişkinin bulunmaması durumunda oluşacak fiyat veya bedele uygun olmasını ifade ettiği ve dördüncü fıkrasında ise, kurumların ilişkili kişilerle yaptığı işlemlerde uygulayacağı fiyat veya bedelleri, fıkarda belirtilen yöntemlerden işlemin mahiyetine en uygun olanını kullanarak tespit edeceği hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri numaralı Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğinde yer verilmiştir.

Dolayısıyla, şirket aktifine kayıtlı gayrimenkulün ilişkili kişilere kiraya verilmesi durumunda kira bedelinin emsallere uygun olması gerekmektedir. Söz konusu bedelin tespitinde anılan maddenin dördüncü fıkrasında belirtilen yöntemlerden işlemin mahiyetine en uygun olan yöntemin kullanılacağı tabiidir.

Yine aynı Kanunun "Kabul edilmeyen indirimler" başlıklı 11 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendinde, transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazançların kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, şirket aktifine kayıtlı gayrimenkulün ilişkili kişilere emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden kiraya verilmesi halinde transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazancın da kurum kazancına dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin,

-20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin ise malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

-27 nci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu, bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedelin veya emsal ücretin esas alınacağı,

- 30/d maddesinde de Gelir ve Kurumlar Vergisi kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen katma değer vergisinin indirilemeyeceği

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, şirketiniz aktifine kayıtlı işyerinin kiraya verilmesi işlemi KDV Kanununun1/1 maddesine göre KDV ye tabi olup, kira bedelinin bulunmaması veya bilinmemesi ya da bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde, emsal kira bedeli üzerinden genel oranda (% 18) KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu kiralama işlemi nedeniyle yapılan giderlerin Kurumlar Vergisi Kanununa göre kazancın tespitinde indiriminin kabul edilmemesi durumunda bu giderler dolayısıyla yüklenilen KDV tutarlarının da indirim konusu yapılamayacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026