

Kiraya verilmiş gayrimenkuldeki hissenin envantere dahil edilmesi sonucu elde edilen kira bedelinin Gelir Vergisi ve KDV yönünden durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	88031814-VUK-5-15-81
Tarih	14.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

HATAY VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 88031814-VUK-5-15-81

14/08/2012

Konu : Kiraya verilmiş gayrimenkuldeki hissenin kira bedelinin vergi yönünden değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... T.C. kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, hissedarı bulunduğunuz ve kiraya verilmiş gayrimenkuldeki hissenizi defterinize kaydedip, tahsil edeceğiniz kira bedeli karşılığı diğer hissedarlardan bağımsız olarak kiracı firmaya KDV'li fatura vermek istediğinizi belirterek, yapılacak bu işlemde kanuni bir sakınca bulunup bulunmadığı hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

a) Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

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

Kanunun 70 inci maddesinde ise "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

.....

Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır.

Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Kanun maddesinde geçen "ticari işletmeye dahil olma" ifadesinden, bilanço esasına tabi olan işletmelerde bilançonun aktifinde kayıtlı mal ve hakların, işletme hesabı esasına göre defter tutan ferdi işletmelerde ise işletme faaliyetiyle doğrudan ilgili olan ve envantere alınmış bulunan iktisadi kıymetlerin anlaşılması gerekmektedir.

b) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

KDV Kanununun,

-1/1 inci maddesinde; Türkiye'de, ticarî, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin,

-1/3-f maddesinde; Gelir Vergisi Kanununun 70 nci maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin KDV nin konusunu oluşturduğu,

-17/4-d maddesinde de iktisadi işletmelere dahil bulunmayan gayrimenkullerin kiralanmasının KDV den istisna olduğu

hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "2.3 Kiralama İşlemleri" başlıklı bölümünde;

Bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV nin;

- Kiraya verenin başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dâhildir),

- Kiracının KDV mükellefi olması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dâhil değildir),

şartlarının birlikte var olması halinde, kiracı tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edileceği,

KDV ye tabi olan kiralama işlerinde kiraya verenin başka faaliyetleri dolayısıyla KDV mükellefi olması halinde, sorumluluk uygulamasının söz konusu olmayacağı; kiraya verenin, kiralama faaliyetlerine ait KDV yi diğer faaliyetleri ile birlikte genel esaslara göre beyan edeceği, faaliyetleri sadece 2 No.lu KDV beyannamesi vermelerini gerektirenlerin bu kapsamda mütalaa edilmeyeceği, yukarıda belirtilenler hariç kiracının KDV mükellefi olmaması halinde de (faaliyetleri sadece 2 No.lu KDV beyannamesi vermelerini gerektirenler de bu kapsamda mütalaa edilecektir) kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV nin, kiraya veren tarafından mükellef sıfatıyla beyan edileceği, kiraya verenin başka nedenlerle KDV mükellefiyeti olmamasının bu uygulamaya engel olmayacağı,

Kiralama işleminin KDV den müstesna olması halinde, mükellef veya sorumlu sıfatıyla KDV beyan edilmeyeceği belirtilmiştir.

Buna göre, ticari faaliyet kapsamında olmamak ve iktisadi bir işletmenin aktifine kayıtlı bulunmamak kaydıyla gayrimenkullerin kiraya verilmesi işlemlerinde KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.

Ancak, kiralama işleminin ticari faaliyet kapsamında yapılması veya kiraya verilen gayrimenkulün bizzat iktisadi bir işletme oluşturması ya da gayrimenkulün iktisadi bir işletmeye dahil bulunması halinde kira bedelleri üzerinden genel oranda (%18) KDV hesaplanacaktır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, ticari işletmenizin envanterine dahil edilen gayrimenkul üzerindeki payınızı kiraya vermeniz halinde, elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmekte olup elde ettiğiniz kira bedeli üzerinden fatura düzenlemeniz ve genel hükümler çerçevesinde KDV uygulamanız gerekmektedir.

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 özolgeye 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