

İl Özel İdaresinden Taşınmaz Kiralanması İşleminde KDV Tevkifatı ve Kira Stopajı Uygulanıp Uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-KDV-2011/12-66
Tarih	24.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 93767041-KDV-2011/12-66

24/04/2014

Konu : İl Özel İdaresinden Taşınmaz Kiralanması İşleminde KDV Tevkifatı ve Kira Stopajı Uygulanıp Uygulanmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, İl Özel İdaresine ait bir taşınmazı restaurant veya kafeterya olarak işletilmek üzere kiraladığınızı belirtilerek, söz konusu kiralama işlemi nedeniyle tevkifat yapılıp yapılmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1/1-c maddesinde, iktisadi kamu kuruluşları vergi mükellefiyeti kapsamına alınmış olup aynı Kanunun 2/3 maddesinde, Devlete, il özel idarelerine, belediyelere, diğer kamu idarelerine ve kuruluşlarına ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve birinci ve ikinci fıkralar dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmelerin iktisadi kamu kuruluşu olduğu;

altıncı fıkrasında ise iktisadi kamu kuruluşları ile dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmelerin kazanç amacı gütmemeleri, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunması, tüzel kişiliklerinin olmaması, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği, mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olması, kar edilmemesi veya karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi niteliğini değiştirmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun uygulanmasına ilişkin açıklamalar içeren 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (2.3.1.) bölümünde, iktisadi kamu kuruluşunun ticari, sınai veya zirai bir işletme oluşturup oluşturmadığı hususunda, Tebliğin (2.4.) bölümünde yapılan açıklamaların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu Tebliğin (2.4.) bölümünde ise iktisadi işletmenin belirlenmesinde işletmenin belirgin özelliklerinin bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai bir mahiyet arz etmesi olduğu, diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurlarının ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı ya da hizmet ifaları gibi faaliyetler olduğu, Kanunun bu gibi halleri tek tek saymak yerine, dernek veya vakıf tarafından piyasa ekonomisi içerisinde icra edilen tüm iktisadi faaliyetleri kapsamına aldığı, satılan mal veya hizmete ait bedelin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kar edilmemesinin, karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği açıklanmıştır.

Öte yandan, anılan Tebliğin "Diğer kurumlar vergisi mükelleflerine ait taşınmazların kiralınması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.3.) bölümünde Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacağı, bu kurumların elde ettikleri kira gelirlerinin ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği; aynı Genel Tebliğin "Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralınması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı (15.3.2.4.) bölümünde ise Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralınması karşılığında, anılan kamu kurumlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacağı belirtilmiştir.

Kiralama faaliyetlerinde iktisadi işletme oluşup oluşmadığı hususunun, faaliyetin herhangi bir organizasyon dahilinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğine, ticari bir amaçla veya devamlı surette belirli hacim ve önemde yapılıp yapılmadığına bakılarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla, tüzel kişiliği itibarıyla kurumlar vergisine tabi olmayan Kocaeli İl Özel İdaresine ait bir adet binanın kiralınması işlemi ticari faaliyeti gerektirecek hacim ve ehemmiyette bulunmadığından adı geçen İdare bünyesinde bu kiralama faaliyeti nedeniyle bir iktisadi işletme oluşmayacaktır.

Buna göre, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (15.3.2.4.) bölümünde yapılan açıklamalar uyarınca İl Özel İdaresine ait gayrimenkulün kiralanması nedeniyle ödenecek kira bedelleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

Katma Değer Vergisi Yönünden:

KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

-9/1 inci maddesinde, mükellefin Türkiye içinde ikametgâhının, işyerinin, kanunî merkezi ve iş merkezinin bulunmaması hallerinde ve gerekli görülen diğer hallerde Maliye Bakanlığı, vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla, vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutabileceği,

-17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin,

-17/4-p maddesinde, hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemlerinin KDV den istisna olduğu,

-20/1 inci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu;

hükme bağlanmıştır.

117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "2.3. Kiralama İşlemleri" başlıklı bölümünde; KDV Kanununun (1/3-f) maddesine göre, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin KDV'nin konusuna girdiği, söz konusu mal ve hakların kiraya verilmesi işleminin, ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde verilen bir hizmet olmasa dahi KDV'ye tabi olacağı,

Bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV'nin, kiraya verenin başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması ve kiracının KDV mükellefi olması şartlarının birlikte varolması 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 ise bu kapsamda mütalaa edilmeyeceği,

5018 sayılı Kanuna ekli cetvellerde yer alan idare, kurum ve kuruluşların bu kapsamdaki kiralama işlemlerinde, kiracının KDV mükellefi olup olmadığına bakılmaksızın tevkifat uygulanmayacağı, bu durumda söz konusu idare, kurum ve kuruluşların kiraya verme işlemleri dışında KDV'ye tabi işlemleri bulunmamaları kaydıyla 1 No.lu KDV Beyannamesini sadece kiralama işleminin gerçekleştiği dönemler için verecekleri,

ifade edilmiştir.

Buna göre, İl Özel İdaresinin bünyesindeki taşınmazın restaurant veya kafeterya olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi işletme hakkının kiralanması olarak değerlendirilecek ve Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi tutulacaktır.Bu işlem nedeniyle hesaplanan KDV; İl Özel İdaresinin KDV mükellefiyetinin bulunması halinde İdare tarafından mükellef sıfatıyla 1 No.lu KDV Beyannamesi ile, KDV mükellefiyetinin bulunmaması halinde firmanız tarafından sorumlu sıfatıyla 2 No.lu KDV beyannamesi ile beyan edilecektir.

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