

Vakıf Tarafından Kiralan Dairelerin Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Vergisel Durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	24680638-045[KVK]-71
Tarih	28.03.2018

T.C.

BAYBURT VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 24680638-045[KVK]-71

28.03.2018

Konu : Vakıf Tarafından Kiralan Dairelerin Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Vergisel Durumu

İlgi : 01/11/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formundan, vakfınızın kuruluş amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere hayırsever bir gerçek kişi tarafından kira sözleşmesi ile bedelsiz olarak vakfınıza kiralanın 1+1 ve 2+1 dairelerden oluşan 19 dairenin, ... Üniversitesi öğretim üyeleri, diğer öğretmenler ve devlet memurlarına kiralanması sonucunda elde edilen kira gelirleri dolayısıyla vakfınız bünyesinde bir iktisadi işletme oluşup oluşmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinde vakıflara ait iktisadi işletmeler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup bu maddenin beşinci fıkrasında, vakıflara ait veya bağlı olup

faaliyetleri devamlı bulunan ve sermaye şirketleri ile kooperatifler dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmelerin vakıfların iktisadi işletmeleri olduğu; altıncı fıkrasında da vakıflara ait iktisadi işletmelerin kazanç amacı gütmemelerinin, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunmasının, tüzel kişiliklerinin olmamasının, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği, mal ve hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kâr edilmemesi veya kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme niteliğini değiştirmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Vakıflar tüzel kişilikleri itibarıyla kurumlar vergisi mükellefi olmamakla birlikte, iktisadi işletme oluşturacak şekilde ticarî, sınai ve zirai faaliyetlerinin bulunması halinde oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerekecektir.

Anılan Kanunun uygulanmasına ilişkin açıklamaları içeren 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin;

-(2.4.) bölümünde, iktisadi işletmelerin 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 faaliyetlerin 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, kâr edilmemesinin, kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği,

-(15.3.2.2.) bölümünde, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, bunlara yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılacağı ve mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerektiği,

-(15.3.2.3.) bölümünde ise bu Kanunun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacağı, bu kurumların elde ettikleri kira gelirlerinin ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesiyle beyan edileceği; ayrıca dernek ve vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisinin yapılmayacağı

açıklanmıştır.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde, vakıflar (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait gayrimenkullerin kiralanması karşılığında bu maddenin birinci fıkrasında sayılan kişi ve kurumlarca bunlara yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılacağı

hüküm altına alınmıştır. Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 2 nci maddesinde, 1/1/2008 - 31/12/2020 tarihleri arasında dernek veya vakıflarca elde edilen Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlar dolayısıyla iktisadi işletme oluşmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, vakfınıza bedelsiz kiralanan dairelerin vakfınızca kiraya verilmesi faaliyetinin, hacim ve ehemmiyet bakımından ticari nitelik arz etmesi veya ticari amaç güdülerek yapılması ya da sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle ticari organizasyonun varlığı halinde vakfınıza bağlı bir iktisadi işletme söz konusu olacaktır. Aksi halde, vakfınıza ait gayrimenkullerin kiralınması nedeniyle bir iktisadi işletme söz konusu olmayacaktır.

Dolayısıyla, vakfınıza kuruluş amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere hayırsever bir gerçek kişi tarafından kira sözleşmesi ile bedelsiz olarak tahsis edilen 19 dairenin vakfınızca kiraya verilmesi faaliyetinin, ticari bir organizasyona bağlı olmaksızın yürütülmesi halinde vakfınıza bağlı bir iktisadi işletme oluşmayacaktır.

Diğer taraftan, vakfınızca kiraya verilen dairelerin Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde sayılmayanlar tarafından kiralınması durumunda ise gelir vergisi kesintisi yapılmayacağı tabiidir.

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