

Köylere Hizmet Götürme Birliğinden kiralanan işyeri için tevkifat yapıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-GVK-1337-112
Tarih	27.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010-GVK-1337-112

27/10/2011

Konu : Köylere Hizmet Götürme Birliğinden kiralanan işyeri için tevkifat yapıp yapılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde alınan kira sözleşmesinin incelenmesinden, . . . ili . . . ilçesi Köylere Hizmet Götürme Birliğine tahsisli otopark ile burada bulunan çay ocağı ve umumi tuvaletin işletme hakkının tarafınızdan kiralınması durumunda vergisel yükümlülüklerin neler olacağı konusunda bilgi istenildiği anlaşılmıştır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesine göre dernek ve vakıflar kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmazken, aynı maddenin (ç) bendi ile dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler kurumlar vergisi mükellefiyeti kapsamına alınmışlardır. Aynı Kanunun 2 nci maddesinin beşinci

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

Vergi uygulamalarında dernek olarak değerlendirilen birlikler, tüzel kişilikleri itibariyle kurumlar vergisi mükellefi olmamakla birlikte iktisadi işletme oluşturacak şekilde ticarî, sınai ve ziraî faaliyetlerinin bulunması halinde oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerekecektir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmelerle ilgili (2.4.) bölümünde; iktisadi işletmenin belirlenmesinde iktisadi işletmenin en belirgin özelliğinin bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya ziraî bir mahiyet arz etmesi olduğu diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurlarının ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağılı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı veya 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, kâr edilmemesinin, kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan Genel Tebliğde açıkladığı üzere, iktisadi işletmenin belirlenmesinde Kurumlar Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin beşinci fıkrasında belirlenen koşullar dikkate alınacak olup işletmenin belirgin özelliği bağılılık, devamlılıkve faaliyetin ticarî, sınai veya ziraî bir mahiyet arz etmesi ve iktisadi işletmenin unsurlarının ticarî faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağılı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı veya hizmet ifaları gibi faaliyetlerdir. Ticari organizasyon, sermaye tahsisi, işyeri açılması, organizasyonun mahiyetine uygun personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle belirli şekilde kurulmuş olacaktır.

Kiralama işlemlerinde iktisadi işletme oluşup oluşmadığı hususu, kuru mülkiyet kiralaması ile iktisadi işletme mahiyetinde bulunan bir gayrimenkulün kiralınması halinde ayrı ayrı değerlendirmeye tabi tutulmaktadır.

Kuru mülkiyet kiralaması şeklinde gerçekleştirilen kiralamalar ticari amaçla gerçekleştirilmediği veya devamlı surette belirli bir hacim ve mahiyette olmadığı müddetçe bu kiralama işlemi nedeniyle

oluşan iktisadi işletmeden söz etmek mümkün bulunmamaktadır. Ancak, gayrimenkul kiralama faaliyetinin bir iktisadi işletmenin kiralanması şeklinde gerçekleşmesi ve işletme hakkının devrini de içermesi halinde, bu kiralama işlemi nedeniyle bir iktisadi işletme oluşacağı tabiidir.

Buna göre, söz konusu kiralama işleminin sadece kuru mülkiyet kiralaması şeklinde gerçekleştirilmesi halinde bir iktisadi işletme oluşmayacaktır. Ancak, bu gayrimenkul kiralama işleminin aynı zamanda bir iktisadi işletmenin kiralanması şeklinde gerçekleşmesi halinde anılan Birliğe bağlı olarak oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu özelge talep formunuz ekindeki kira sözleşmesinin incelenmesinden, . . . ili . . . ilçesi Köylere Hizmet Götürme Birliğine tahsisli otopark ile burada bulunan çay ocağı ve umumi tuvaletin kiralama işleminin bu tesislerin işletme hakkının kiraya verilmesi olduğu anlaşılmıştır.

Bu durumda, . . . ili . . . ilçesi Köylere Hizmet Götürme Birliğine tahsisli otopark, çay ocağı ve umumi tuvaletin . . . 'a kiraya verilmesi işlemi işletme hakkının devrini de içerdiğinden, bu kiralama faaliyeti nedeniyle Birliğe ait veya bağlı olarak oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis ettirilerek elde edilen kira gelirlerinin kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekecektir.

Diğer taraftan, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri" başlıklı (15.3.2.3.) bölümünde,

Kurumlar Vergisi Kanununun 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,

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 kesintisi yapılmayacağı

belirtilmiştir.

Bu itibarla, . . . ili . . . ilçesi Köylere Hizmet Götürme Birliğine bağlı olarak oluşan iktisadi işletme tarafından elde edilen kira gelirleri kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceğinden, tarafınızca ödenecek kira bedelleri üzerinden gelir vergisi kesintisi yapılmaması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesine göre; Türkiye'de ticarî, sınai, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV nin konusunu teşkil etmektedir.

Kanunun 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV yi tabi tutulmuş, 17/4-d maddesinde de iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV den istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Bu durumda, . . . İli . . . İlçesi Köylere Hizmet Götürme Birliği tarafından iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri prensip olarak KDV den müstesnadır. Ancak, gayrimenkullerin otopark, çay ocağı, umumi tuvalet olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi durumunda işletme hakkının kiralanması söz konusu olacağından bu tür işletme kiralanması işlemleri Kanunun 1/3-f maddesi kapsamında KDV nin konusuna girmektedir.

Buna göre, . . . ili . . . ilçesi Köylere Hizmet Götürme Birliğine tahsisli gayrimenkulün otopark, çay ocağı ve umumi tuvalet olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi işlemi Kanunun 1/3-f maddesine göre 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