

Belediyeye ait bina ve tesislerin kiralama işleminin KDV'ye tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84412373-130[1/3-f-2012/3413]-32
Tarih	18.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 84412373-130[1/3-f-2012/3413]-32

18/04/2014

Konu : Belediyeye ait bina ve tesislerin kiralama işleminin KDV'ye tabi olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Büyükşehir Belediyesi bünyesinde işletilen ... iktisadi işletmesinin bina ve tesislerini "yap-işlet-devret modeli" çerçevesinde kiraladığınız ve Belediye vizesine yaptığınız kira ödemeleriniz karşılığında fatura yerine tahsilat makbuzu verildiği belirtilerek, ... Büyükşehir Belediyesi ... iktisadi işletmesine ait bina ve tesislerinin kiralanmasının KDV ye tabi olup olmadığı ile kira ödemeleriniz karşılığında fatura düzenlenmesinin gerekip gerekmediği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, mezkûr Kanunun 230 ve müteakip maddelerinde vergi mükellefleri tarafından kullanılacak belgeler sayılmış olup, konuyla ilgili olarak yayımlanan 164 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde; "... Genel ve Katma Bütçeli idarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyeler ve Köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinde tanımı yapılan teşebbüs, teşekkül, kuruluş, müessese, bağlı ortaklık, iştirak ve işletmeler tasdik mecburiyetine tabi olmaksızın Vergi Usul Kanununun ilgili hükümlerine göre yukarıda sayılan belgeleri düzenleyeceklerdir.

Ancak bu kuruluşlar kullanacakları belgelerin üzerine, "Vergi Usul Kanunu Hükümlerine Tabi Değildir." ibaresini kaşe ile basacaklar veya matbaa baskısı ile belirteceklerdir. " hükmü yer almaktadır.

Bu belgelerin düzenlenmesi sırasında Vergi Usul Kanunu Yönetmelik hükümlerine göre anlaşmalı matbaalara veya 164 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği uyarınca notere tasdik ettirmeleri şartı aranmamakta ancak, düzenlenen belgede bulunması zorunlu asgari bilgilerin yer alması gerekmektedir.

Vergi Usul Kanunu Uyarınca Vergi Mükellefleri Tarafından Kullanılan Belgelerin Basım ve Dağıtımı Hakkında Yönetmeliğin verdiği izin gereği bu tür belgeleri kullanan işletmelerden kurumlar vergisinden muaf olanların, kullanacakları belgelere "Kurumlar Vergisinden Muaftır" şerhi koymaları gerektiği 206 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Buna göre, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan belediyelerin katma değer vergisine tabi işlemleri ile ilgili olarak fatura düzenlemesi mümkün bulunmaktadır. Ancak, fatura düzenlenmemesi durumunda, bu işlemlerin ilgili mevzuatına göre düzenlenecek belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, belediyeye ait iktisadi işletme oluşması durumunda yukarıda yer alan esaslar dahilinde fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin, 1/3-g maddesinde de, genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya

bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin katma değer vergisine tabi olduğu; ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre tayin ve tespit olunacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesi ile de, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerine göre, Belediyeye ait iktisadi bir işletmenin aktifine kayıtlı olan gayrimenkullerin kiralanması KDV Kanununun 1/1 ve 1/3-g maddelerine göre KDV ye tabi bulunmaktadır.

İşyerlerinin Belediyeye ait herhangi bir iktisadi işletmenin aktifine dahil olmaması halinde ise, iktisadi bir işletmenin aktifine dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması söz konusu olacağından bu kiralama işlemleri Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV den istisna olacaktır.

Ancak, istisna hükmü iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanmasında geçerli olup, bizzatihi iktisadi işletme oluşturan bir işyerinin kiralanması, işletme hakkının kiralanması olarak değerlendirilerek Kanunun 1/3-f maddesine göre genel hükümler çerçevesinde KDV ye tabi tutulacaktır.

Buna göre, ... Büyükşehir Belediyesine ait bina ve tesislerin "yap-işlet-devret modeli" çerçevesinde kiralanması işlemi, işyerinin bizzatihi kendisinin iktisadi işletme oluşturması nedeniyle, genel hükümler çerçevesinde (%18) KDV ye tabidir.

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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.