

Şirket aktifinde kayıtlı işyerine ilişkin kira bedelinin icra yoluyla veya protokole istinaden tahsil edilmesi durumunda, faiz vb. ile tahliye masrafları için fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği, KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK-1-23261]-834813
Tarih	28.07.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-23261]-834813

28.07.2022

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı işyerine ilişkin kira ödemelerinin icra yoluyla ve protokole istinaden tahsil edilmesi durumunda vergilendirilme

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun tetkikinde; şirketinizin aktifine kayıtlı taşınmazın özel okula kiraya verildiği, geçmiş kira tahsilatlarının bir kısmının icra yoluyla kalan kısmının da protokole istinaden yapıldığı belirtilerek, icra yoluyla yapılan kira tahsilatları ile protokole istinaden yapılan kira tahsilatlarına ilişkin tahliye masraflarının ve gecikme faizlerinin katma değer vergisi (KDV)'ye tabi olup olmadığı, fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

I- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- (1/1) maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

- 20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerle sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

- (24/c) maddesinde, vade farkı, fiyat farkı, kur farkı, faiz, prim gibi çeşitli gelirler ile servis ve benzer adlar altında sağlanan her türlü menfaat, hizmet ve değerlerin KDV matrahına dahil olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, şirketinizin aktifine kayıtlı taşınmazın kiraya verilmesi KDV'ye tabi olup bu kiralama hizmeti bedeli üzerinden hesaplanan KDV'nin şirketiniz tarafından 1 no.lu KDV beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Şirketinizin, bu kiralama hizmeti bedelinin icra yoluyla tahsilatı ile protokole istinaden yapılan kira tahsilatlarına ilişkin belirlenen faiz, gecikme zammı, vb. ile tahliye masraflarının 3065 sayılı Kanunun (24/c) maddesine göre KDV matrahına dahil edilmesi gerekmektedir.

II- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 219 uncu maddesinde muamelelerin defterlere zamanında kaydedileceği, muamelelerin deftere kayıtlarının 10 günden fazla geciktirilmesinin caiz olmadığı, ancak kayıtlarını devamlı olarak muhasebe fişleri, primnota ve bordro gibi yetkili amirlerin imza ve parafını taşıyan mazbut vesikalara dayanarak yürüten müesseselerde muamelelerin bunlara işlenmesinin deftere işlenmesi hükmünde olduğu, ancak bu kayıtların defterlere 45 günden daha geç intikal ettirilemeyeceği,

- 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,

- 231 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde, faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, Hazine ve Maliye Bakanlığının; mal veya hizmetin nev'i, miktarı, fiyatı, tutarı, satışın yapılma şekli, faaliyet konusu, sektör veya mükellefiyet türünü ayrı ayrı veya birlikte dikkate alarak, bu süreyi indirmeye ya da faturanın malın teslim edildiği

veya hizmetin yapıldığı anda düzenlenmesi zorunluluğu getirmeye yetkili olduğu, bu süreler içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

- 232 nci maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin, birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere ve vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde olduğu; bu sayılanlar dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin (2022 yılı için) 2.000 TL'yi geçmesi veya bedeli söz konusu tutardan az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu

hükme bağlanmıştır.

Bu bağlamda, hizmet ifalarında, hizmetin tamamlanmasını müteakiben yedi gün içerisinde hizmeti veren mükellef tarafından alıcı adına fatura düzenlenmesi zorunlu olup, herhangi bir sebeple hizmet bedelinin eksik tahsil edilmesi veya hiç tahsil edilememesi faturanın düzenlenmesine engel teşkil etmemektedir. Ayrıca, kısım kısım hizmet yapılması halinde her bir kısım hizmetin ifası ile KDV açısından vergiyi doğuran olay meydana geldiğinden, bedelin tahsil edilip edilmediğine bakılmaksızın, her ayın bitiminden itibaren o aya ait kiralama hizmeti için takip eden yedi gün içinde kiraya veren mükellef tarafından kiracı adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, fatura bir ödeme belgesi olmayıp tahakkuk belgesi olduğundan, kiralama işlemlerinde kira bedelleri tahsil edilmese dahi aylık kira bedelini gösteren faturanın hizmetin tamamlanmasını takip eden yedi gün içerisinde düzenlenmesi gerekir. Dolayısıyla, her ayın bitiminden itibaren o aya ait kiralama hizmeti için takip eden yedi gün içinde kira sözleşmesinde belirtilen mevzuat gereği yapılan artışların da dahil olduğu tutar üzerinden fatura düzenlenerek defterlere kanuni sürelerde kaydedilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, bahse konu kiralama hizmeti bedelinin icra yoluyla veya yapılan protokol dahilinde tahsiline ilişkin belirlenen faiz, gecikme zammı, vb. ile tahliye masrafları için de genel hükümler çerçevesinde fatura düzenlenmesi icap etmektedir.

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