

Belediyeden ve Malmüdürlüğünden kiralanan işyerleri için yapılan kira ödemelerinin tevsiki ve KDV indirimi

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	27575268-105[229-2019-299]-205890
Tarih	02.07.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 27575268-105[229-2019-299]-205890

02.07.2021

Konu : Belediyeden ve Malmüdürlüğünden kiralanan işyerleri için yapılan kira ödemelerinin tevsiki ve KDV indirimi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Başmüdürlüğünüzce, ...Belediyesinden ve ...Malmüdürlüğünden kiralanan işyerleri için yapılan kira ödemelerine karşılık ilgili kurumlardan fatura ve fatura yerine geçen

belge alınamadığı belirtilerek, söz konusu kira ödemelerine ilişkin KDV'nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

I- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- (1/1) maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,
- (1/3-f) maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu,
- (1/3-g) maddesinde, 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 KDV'ye tabi olduğu,
- (17/4-d) maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den müstesna olduğu,
- (17/4-p) maddesinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamalarının, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den müstesna olduğu,
- (29/1-a) maddesinde, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV'den bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi indirebilecekleri,
- (29/3) maddesinde, indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılını takip eden takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,
- (34/1) maddesinde, yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait KDV'nin, alış faturası veya benzeri vesikalar ve gümrük makbuzu üzerinde ayrıca gösterilmek ve bu vesikalar kanuni defterlere kaydedilmek şartıyla indirilebileceği,
- 53 üncü maddesinde, bu Kanunda geçen fatura ve benzeri vesikalar tabirinin Vergi Usul Kanununda düzenlenen vesikaları ifade ettiği,

hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin "*İndirimin Belgelendirilmesi*" başlıklı (III/C-5.) bölümünde ise, "*3065 sayılı Kanunun 34 üncü maddesine göre, yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait KDV'nin indirilebilmesi için aşağıda sayılan iki şartın gerçekleştirilmesi gerekmektedir.*

a) Vergi, alış faturası veya benzeri vesikalar ile gümrük makbuzu üzerinde ayrıca gösterilmeli,

b) Söz konusu vesikalar, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılını takip eden takvim yılı aşılmamak şartıyla kanuni defterlere kaydedilmelidir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

- ... Belediyesine ait gayrimenkulün kiralanması, söz konusu gayrimenkulün kendi başına bir iktisadi işletme oluşturmaması veya belediyeye ait bir iktisadi işletmenin aktifine kayıtlı olmaması kaydıyla KDV'ye tabi değildir. Ancak, söz konusu gayrimenkulün anılan Belediye bünyesinde bir iktisadi işletmeye dahil olması veya bu gayrimenkul kiralamaları nedeniyle Belediyenin bünyesinde bir iktisadi işletme oluşması halinde ise söz konusu gayrimenkul kiralaması KDV'ye tabi tutulacaktır.

- Hazinece yapılan taşınmaz kiralamaları ise mezkûr Kanunun (17/4-p) maddesine göre KDV'den istisna olduğundan, ... Malmüdürlüğüne ait gayrimenkulün kiralanması işlemi de bu kapsamda KDV'den istisnadır.

Öte yandan, KDV mükelleflerinin kendilerine yapılan teslim ve hizmetlere ait KDV'yi indirim konusu yapabilmesi için bu işlemlere ilişkin KDV'nin Vergi Usul Kanununa uygun olarak düzenlenecek belgelerle tevsik edilmesi ve bu belgelerin vergiyi doğuran olayın meydana geldiği takvim yılını takip eden takvim yılı aşılmamak şartıyla kanuni defterlere kaydedilmesi gerekmektedir.

II- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanunu uygulamasında mükelleflerin ödevleri (bildirim, defter tutma, belge düzeni gibi) Kanunun ikinci kitabında yer almakta olup, mezkûr Kanun uyarınca düzenlenmesi/kullanılması zorunlu olan vesikalar, Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde düzenlenmiştir.

Ayrıca, mezkûr Kanunun "İspat edici kâğıtlar" başlıklı 227 nci maddesinde, "*Bu kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.*" hükmü yer almakta olup, söz konusu kayıtların ise esas itibarıyla, aynı Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde veya Bakanlığımıza verilen yetkiye dayanılarak kullanılması uygun görülen belgeler ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan;

- 164 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinin (III.) bölümünde, "*Genel ve Katma Bütçeli İdarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyeler ve Köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere ait veya tabi olan veya bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile 233 Sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinde tanımlanan Teşebbüs, Teşekkül, Kuruluş, Müessese, Bağlı Ortaklık, İştirak ve İşletmeler tasdik mecburiyetine tabi olmaksızın Vergi Usul Kanununun ilgili hükümlerine göre yukarıda sayılan belgeleri düzenleyeceklerdir.*

Ancak bu kuruluşlar kullanacakları belgelerin üzerine 'Vergi Usul Kanunu Yönetmelik Hükümlerine Tabi Değildir' ibaresini kaşe ile basacaklar veya matbaa baskısı ile belirleyeceklerdir."

- Vergi Usul Kanunu Uyarınca Vergi Mükellefleri Tarafından Kullanılan Belgelerin Basım ve Dağıtım Hakkında Yönetmeliğin (13/e) maddesinde, "*e) Genel ve Katma Bütçeli İdarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyeler ve Köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere ait veya tabi olan veya bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinde tanımlanan teşebbüs, teşekkül, kuruluş, müessese, bağlı ortaklık, iştirak ve işletmeler kullanacakları belgeleri Vergi Usul Kanununun ilgili hükümlerinde belirtilen bilgileri taşıması kaydıyla anlaşmalı matbaalar dışındaki matbaalara da bastırabilirler.*

Ancak, bu şekilde belge bastırılması halinde, belgenin üzerine "Vergi Usul Kanunu Yönetmelik hükümlerine tabi değildir." ibaresinin yazılması zorunludur."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Söz konusu açıklamalardan anlaşılacağı üzere, mezkur Yönetmeliğin (13/e) maddesinde sayılan mükellefler tarafından Vergi Usul Kanunu kapsamında düzenlenmesi gereken belgelerin ilgili Yönetmelik hükümlerine göre anlaşmalı matbaalara bastırılma veya mezkûr Genel Tebliğ uyarınca notere tasdik ettirilme şartı aranmamakta, ancak zorunlu asgari bilgileri taşıması gerekmektedir.

Diğer taraftan mezkûr Tebliğ ile Yönetmeliğin verdiği izin gereği bu tür belgeleri kullanan işletmelerden kurumlar vergisinden muaf olanların, kullanacakları belgelere "Kurumlar Vergisinden Muaftır" şerhi koymaları gerektiği 206 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Bu bağlamda, mezkûr Kanun ve ilgili ikincil mevzuatta öngörülenler (birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenler, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler, serbest meslek erbapları gibi) haricindekilerin işlemlerinde, bu Kanun uyarınca kullanılma zorunluluğu bulunan belgeleri/vesikaları düzenleme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Buna göre, Belediyelerin ve Malmüdürlüklerinin, işlemlerine ilişkin olarak mezkûr Kanun uygulaması bakımından belge düzenleme yükümlülükleri bulunmadığından, bunlar tarafından yapılan gayrimenkul kiralama ve kira sözleşmelerinde, tabi oldukları mevzuata göre düzenledikleri belgelerin kayıtlarının tevsikinde kullanılması mümkün bulunmaktadır. Ancak, söz konusu gayrimenkul kiralama ve kira sözleşmeleri nedeniyle ilgili

kurumlar nezdinde iktisadi işletme oluşması veya kiralamaya konu gayri menkulün iktisadi işletme aktifinde yer alması halinde, iktisadi işletme tarafından mezkûr Kanunun belge düzenine ilişkin hükümlerine de riayet edilmesi gerektiği, dolayısıyla bu kapsamdaki gayrimenkul kiralama işlemlerine ilişkin kayıtlarınızın, yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde adınıza düzenlenecek faturalarla tevsik edilmesi gerektiği 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