

**Apartman Yöneticiliği Yapan Şirketin Apartman Giderleri İçin
Topladığı Aidatların Kurum Kazancına Dahil Edilip Edilmeyeceği,
KDV'ye Tabi Olup Olmadığı ve Fatura Düzenlenip Düzenlenmeyeceği
Hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	67630374-105[9371068551]-18372
Tarih	16.06.2021

T.C.

SİVAS VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 67630374-105[9371068551]-18372

16.06.2021

Konu : Apartman Yöneticiliği Yapan Şirketin Apartman Giderleri İçin Topladığı Aidatların
Kurum Kazancına Dahil Edilip Edilmeyeceği, KDV'ye Tabi Olup Olmadığı ve Fatura
Düzenlenip Düzenlenmeyeceği Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, sözleşmeye dayalı olarak apartman yönetimi işi yaptığınız, şirketin alt hesap numaralarından bir tanesinin sözleşme yapılan apartmanın aidat/yakıt/demirbaş vb. paralarının yatırılması ve bu hesaptaki paraların ilgili apartmanın giderleri için apartmana fatura edilmek suretiyle harcanması için kullanıldığı, apartman üyeleri ile yapılan sözleşmeye istinaden şirketinizin alacağı hizmet bedeline fatura kesilerek dosyalama yapıldığından bahisle apartmana ait aidat/yakıt/demirbaş vb. paraların şirket hesabına yatırılması durumunda yatırılan tüm paralara fatura kesilip kesilmeyeceği hususunda Defterdarlığımız görüşü talep edilmektedir.

I. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde, "*Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;

2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur." hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, şirketinizin yapmış olduğu apartman/site yöneticiliği danışmanlığı hizmeti karşılığında ücret adı altında almış olduğu tutarların kurum kazancınıza dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, müşteriniz olan apartmanların ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmak üzere şirketiniz banka hesabına aidat, yakıt, demirbaş vb. adlarla aktarılan tutarlar ise kurum kazancına dahil edilmeyecektir. Ancak, bu şekilde aktarılan tutarlardan şirketinize kalan kısımların bulunması halinde ilgili dönemde kurum kazancına dahil edileceği tabiidir.

II. 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,

- (4/1) maddesinde, hizmetin, teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemler olduğu, bu işlemlerin bir şeyi yapmak, işlemek, meydana getirmek, imal etmek, onarmak, temizlemek, muhafaza

etmek, hazırlamak, değerlendirmek, kiralamak, bir şeyi yapmamayı taahhüt etmek gibi şekillerde gerçekleşebileceği,

- 20 nci maddesinin (1) ve (2) numaralı fıkralarında, 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 suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği

hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, KDV Genel Uygulama Tebliğinin "I/A-1. Verginin Konusunu Teşkil Eden İşlemler" başlıklı bölümünde, *"KDV'nin konusuna giren işlemler, 3065 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde sayılmış olup, mal teslimi veya hizmet ifalarının verginin konusuna girebilmesi için, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılmış olmaları veya aynı maddede belirtildiği üzere, "diğer" faaliyetler kapsamında yapılması gerekir..."* açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, özelge talep formu ekinde yer alan Apartman/Site Yöneticiliği Danışmanlığı Sözleşmesi çerçevesinde ticari işletmeniz tarafından mutad olarak verilen site yönetimi hizmeti ve olağan hizmetler dışında, apartman yönetimi tarafından yaptırılması kararlaştırılan tamirat, tadilat, hukuki işler vb. gibi diğer hizmetler ile ilgili verilecek aracılık hizmeti de KDV'ye tabidir.

Ancak, apartman aidatlarının tamamının veya bir kısmının hizmet ifa edilmeksizin apartmana ilişkin giderlerin ödenmesi için kullanılması amacıyla şirketinizin hesaplarında tutulması, fatura düzenlenmemiş olması koşuluyla verginin konusuna girmeyecektir.

III. VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 227 nci maddesinin birinci fıkrasında, *"Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir."*,

- 229 uncu maddesinde, *"Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır."*,

- (231/5) maddesinde, *"Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır."*

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu çerçevede, müşteriniz olan apartmanın ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmak üzere şirketiniz banka hesabına aktarılan aidat, yakıt, demirbaş vb. tutarlar için fatura düzenlenmesine gerek

bulunmamaktadır.

Ancak, ticari işletmeniz tarafından verilen site yönetimi hizmeti ve faaliyetiniz kapsamındaki diğer hizmetler (apartman yönetimi tarafından yaptırılması kararlaştırılan tamirat, tadilat, hukuki işler vb. gibi diğer hizmetler ile ilgili verilecek aracılık hizmeti gibi) ile söz konusu aidat, yakıt, demirbaş vb. tutarlardan şirketinize kalan kısımların bulunması halinde bu tutarlar için, genel hükümler çerçevesinde fatura düzenlemeniz 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