

Henüz inşaatı tamamlanıp kiracının kullanımına bırakılmamış gayrimenkul için, finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiracıdan tahsil edilen bedellerde belge düzeni, KDV ve Kurumlar Vergisi uygulamalar hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[229-2015/VUK-1-19278]-64299
Tarih	21.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[229-2015/VUK-1-19278]-64299

21.01.2019

Konu : Henüz İnşaatı Tamamlanmamış Gayrimenkullerin Finansal Kiralamaya Konu Edilip Edilemeyeceği ve Tahsil Edilen Avanslar İçin Fatura Düzenlenip Düzenlenmeyeceği, KDV ve Kurumlar Vergisi Açısından Durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden;

- Şirketinizin finansal kiralama faaliyetinde bulunduğu,
- 6361 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamında henüz inşaatı tamamlanmamış ve tüketicinin kullanımına hazır halde bulunmayan gayrimenkullerin de finansal kiralama işlemlerine konu edildiği,

- İnşaatı devam eden taşınmazın kiracı tarafından seçilmesine müteakip inşaat firması ve kiracı ile şirket arasında finansal kiralama sözleşmesi düzenlendiği,
- Sözleşme uyarınca kira bedellerinin, iktisadi kıymet kiracı tarafından tasarruf edilmeye başlanmadığı halde avans olarak tahsil edilmeye başlandığı,
- Bu şekilde tahsil edilen kira bedellerinin önemli bir kısmının, kiralama konusu konutun inşaatını gerçekleştiren inşaat firmasına avans olarak ödendiği,
- İnşaat firmasına konut bedeli taksitler halinde ödendiği için konut bedeline ilaveten vade farkı mahiyetinde ödemeler de yapıldığı, kiracılardan tahsil edilen leasing faizlerinin önemli bir kısmının inşaat firmasına vade farkı mahiyetinde aktarıldığı

hususlarından bahisle, mülkiyeti şirketinizde olmayan inşaatı halen devam eden konutun zilyetliğinin kiracıya devrinden önce tahsil edilen avanslar için fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği, düzenlenmesi halinde faturada yer alacak anapara ve faiz tutarı toplamı için KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı, tahsil edilen tutarların konutun tamamlanıp kiracılara tesliminden önce kurumlar vergisine tabi tutulup tutulmayacağı hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

I- KURUMLAR VERGİSİ VE VERGİ USUL KANUNLARI YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde, "*Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.*" denilmiş olup aynı Kanunun "Bilanço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde ise "*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." hükmü yer almıştır.

Ticari kazancın tespitinde "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk ilkesinde, gelir veya giderin miktar veya mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemten kaynaklanan

alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Ticari kazancın elde edilmesi tahakkuk esasına bağlanmış bulunduğundan, bir gelir unsurunun özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 8 inci maddesinde, "*Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müttaallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz.*",
- 227 nci maddesinde, "*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 inci maddesinin 5 numaralı bendinde, "*Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.*",
- Mükerrer 290 ıncı maddesinde, "**1. Finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralamaya konu olan iktisadî kıymet ile sözleşmeden doğan hak, borç ve alacakların değerlemesi aşağıdaki esaslara göre yapılır.**

...

Kiralayan tarafından sözleşmeden doğan alacak, **kiralama süresi** boyunca yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, kiralama konusu iktisadî kıymet ise, bu iktisadî kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar ile değerlendirir. İktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın sıfır veya negatif olması halinde, iktisadî kıymet iz bedeliyle değerlendirir ve aradaki fark iktisadî kıymetin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gibi işleme tâbi tutulur.

Kiralayan tarafından aktifleştirilen alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark, gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak pasifleştirilmek suretiyle değerlendirir.

...

Kiralayan tarafından gelecek dönemlere ait faiz gelirleri, kiralanan iktisadî kıymetin finansal kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedelinden, her bir dönem sonunda anapara geri ödemelerinin düşülmesi sonucu kalan tutar üzerinden sabit bir dönemsel faiz oranı yaratacak şekilde hesaplanması suretiyle tahakkuk ettirilir.

...

Finansal Kiralama: Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır.

...

*Kira Ödemeleri: Sözleşmeye göre, **kira süresi** boyunca yapılması gereken kira ödemeleridir. Kira süresi sonunda, kiralama konusu iktisadî kıymetin kalan değerine ilişkin bir taahhüt olması halinde bu değer de kira ödemesi kabul edilir."*

hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 19 uncu maddesinde, finansal kiralama sözleşmesine taşınır ve taşınmaz malların konu olabileceği, 20 nci maddesinde ise finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemlerinin taraflarca belirleneceği, sözleşmede açıkça belirtilmek kaydıyla **sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedellerinin** tahsil edilebileceği, sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesinin zorunlu olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca 319 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, "**Kiralama süresi: kiracının iktisadi kıymeti** kiraladığı sözleşmede belirtilen iptal edilemez süredir..." düzenlemesine ve "*Kiralamanın Başlangıcı: Sözleşmenin yapıldığı tarih veya taraflardan birinin sözleşmenin ana maddelerinden birine ilişkin önemli yükümlülük ve taahhütlere girdiği tarihlerden erken olanıdır. Örneğin, kiralayanın sözleşme yapılmadan kiralama konusu iktisadi kıymeti kullanım amacıyla hazır hale getirme çalışmalarına başlaması halinde kiralamanın başlangıcı daha sonra yapılacak sözleşmedeki tarih değil hazır hale getirme çalışmalarına başlama tarihidir.*" açıklamasına yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen açıklamalardan anlaşılabacağı üzere, bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak değerlemeye tabi tutulabilmesi için sözleşmeye konu bir kıymetin var olması gerektiğinden, henüz inşaatı tamamlanmamış olan taşınmazlar bakımından finansal kiralamanın ancak bu taşınmazın tamamlanarak kiracının kullanımına bırakılması ile başladığının kabul edilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan toplam kira bedelinin anapara ve faiz olarak ayrıştırmaya tabi tutulmasında ve dönemsel kira tutarının bulunmasında söz konusu tarihin esas alınması ve gerekli kayıtların oluşturulması gerekmektedir.

Bu bağlamda, finansal kiralama işlemine ilişkin faturaların da kiralamanın başladığı tarihten itibaren düzenlenmeye başlanması gerekmektedir.

Diğer taraftan iktisadi kıymetin inşaatının tamamlanarak kiracının kullanımına bırakılmasından önce sözleşme kapsamında tahsil edilen bedellerin ise avans olarak dikkate alınması gerekmekte olup, 213 sayılı Kanun uygulamasında avanslar için fatura düzenlenme zorunluluğu bulunmadığından bu bedeller için fatura düzenlenmesi zorunluluğu olmayacaktır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

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

- 10 uncu maddesinin (a) fıkrasında, malın teslimi veya hizmetin yapılmasıyla, (b) fıkrasında, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesiyle, (c) fıkrasında ise kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılmasıyla vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

- 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 dolayısıyla her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği

hüküm altına alınmıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, şirketinizce müşterilerden alınan ve fatura düzenlenmesine gerek bulunmayan avans tutarları üzerinden KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak söz konusu avans tutarları karşılığı şirketinizce fatura düzenlenmesi halinde, Katma Değer Vergisi Kanununun (10/b) maddesi uyarınca fatura bedeli üzerinden KDV hesaplanacağı 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