

Ödenen kira ve ortak giderlere ilişkin olarak, gayrimenkul sahibi işletmeden fatura alınamaması halinde; KDV uygulaması, stopaj ve giderlere ilişkin uygulamalar ile ödemelerin Ba formunda bildirilip bildirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK1-20374]-1044710
Tarih	21.11.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK1-20374]-1044710

21.11.2018

Konu : Ödenen kira bedeli karşılığında fatura alınamaması durumunda indirim konusu yapıp yapılmayacağı, tevkifata tabi olup olmayacağı ve banka dekontuna istinaden Ba formuna dahil edilip edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... A.Ş.'den 9/4/2014 tarihinde (kira+KDV) olarak kira sözleşmesi ile depo kiraladığınızı, firmanın mali yetersizliğe düşmesi nedeniyle devlet tarafından kayyum atandıktan sonra firmanın fatura düzenlemediğini, kira bedeli ve ortak gider bedelini kayyum kontrolündeki firma hesabına yatırdığınızı ancak karşılığında fatura alamadığınızı belirterek, Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki yükümlülükleriniz, stopaj hesaplanıp hesaplanmayacağı, kira ve ortak gider bedellerin gider yazılıp yazılmayacağı, söz konusu ödemelerin Ba formunda bildirilip bildirilmeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

I- 5520 SAYILI KURUMLAR VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinde ise, safi kazancın tespit edilmesi sırasında indirilecek giderler sayılmış olup, maddenin (1) numaralı bendi ile ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, ticari kazancın tespitinde tahakkuk esası geçerli olup, bir giderin safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilmesi için mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleşmiş olması, kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında bir illiyet bağının bulunması, kazancın elde edilmesine yönelik olması, bu giderlerin tevsik edici belgelere dayanması ve yasal kayıtlarda izlenmesi, karşılığında gayri maddi bir kıymet iktisap edilmemiş olması ve maliyete dahil edilecek giderlerden olmaması gerekir.

Diğer taraftan, 3/4/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Diğer Kurumlar Vergisi Mükelleflerine Ait Taşınmazların Kiralanması Karşılığında Yapılan Kira Ödemeleri" başlıklı (15.3.2.3.) bölümünde; *"Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır. Bu kurumların elde ettikleri kira gelirleri ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir."* açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, depo kiralaması karşılığı yaptığınız ödemelerinizin tevsik edilmesi şartıyla kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapmanız mümkün bulunmakta olup, söz konusu ödemeleriniz üzerinden tevkifat yapılmaması gerekmektedir.

II- 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- (1/1) maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki 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,
- 4 üncü 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 gerçekleştirilebileceği,

- 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında, vergiyi doğuran olayın (a) bendinde mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile (b) bendinde malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile ve (c) bendine göre de kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılması sırasında meydana geldiği,

- (29/3) maddesinde, indirim hakkının, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılacağı,

- (34/1) maddesinde, yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait KDV'yi alış faturası veya benzeri vesikalar ve gümrük makbuzu üzerinden ayrıca gösterilmek ve bu vesikalar kanuni defterlere kaydedilmek şartıyla indirilebileceği

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şirketiniz tarafından kiralanan deponun sahibi bulunan ... A.Ş.'nin mali açıdan sıkıntıya düşmesi nedeniyle depo için ödediğiniz kira bedeli fatura ve benzeri bir belge ile tevsik edilmediğinden, kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV'nin indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

III- 213 SAYILI VERGİ USUL KANUNU UYGULAMASI

1) 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- (3/B) maddesinde, "İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya, ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır...",

hükümlerine yer verilmiştir.

Ayrıca, anılan 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.*" hükmüne yer verilmiş olup, söz konusu kayıtların ise aynı Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Kanunun;

- 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, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği, bu süre 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 bunlarda fatura istemek ve almak mecburiyetinde olduğu, bu sayılanlar dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tesbit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 2018 yılı için 1.000 TL'yi (2017 yılı için 900.-TL' yi) geçmesi veya bedeli 2018 yılı için 1.000 TL'den (2017 yılı için 900.-TL' den) 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 kiraya veren mükellef tarafından kiracı adına fatura düzenlenmesi zorunlu olup, herhangi bir sebeple kira bedellerinin 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.

Buna göre, kira ödemelerinizin defter kayıtlarınıza intikal ettirilerek gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınabilmesi Vergi Usul Kanununun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi biri ile tevsik edilmesi suretiyle mümkün bulunmakta olup, kira sözleşmesinin devamı müddetince her ayın bitiminden itibaren o aya ait kiralama hizmeti için, kiraya veren mükellef tarafından takip eden yedi gün içinde adınıza fatura düzenlenmesi icap etmektedir.

Ancak, somut durumda olduğu gibi, kira bedeli ve ortak gider bedelinin kayyum kontrolündeki firma hesabına yatırılmasına rağmen, ödemeye konu kiralama ve ortak gidere ait faturanın kayyum kontrolündeki firmadan alınamaması durumunda, kiralayan firma hakkında yapılacak bir vergi incelemesi sonucunda işlemin gerçekliğinin ortaya konulmasına bağlı olarak söz konusu ödemeleri kayıtlarınıza almanız mümkün olabilecektir.

2) Mezkur Kanunun 148, 149 ve Mükerrer 257 nci maddelerinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanılarak, 350 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğiyle, bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin belirli bir haddi aşan;

- Mal ve hizmet alımlarını "Mal ve Hizmet Alımlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Ba)" ile;

- Mal ve hizmet satışlarını ise "Mal ve Hizmet Satışlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Bs)" ile

bildirmeleri yükümlülüğü getirilmiş, 362 ve 381 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğleriyle de bu yükümlülüğe ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Ayrıca, söz konusu yükümlülüğün 2010 yılı ve müteakip yılların aylık dönemlerinde yerine getirilmesinde uygulanacak usul ve esaslar ile bildirim hadlerini belirlemek üzere 396 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğin;

- (1.2.1) bölümünde, bildirim mecburiyeti bulunan mükelleflerce, belirlenen hadler çerçevesinde yapılan her türlü mal ve/veya hizmet alış ve satışlarının, bunlara ilişkin belgenin türüne (fatura, irsaliyeli fatura, serbest meslek makbuzu, müstahsil makbuzu, gider pusulası, akaryakıt pompalarına bağlı ödeme kaydedici cihaz fişi, sigorta komisyon gider belgesi ve yolcu bileti gibi) bakılmaksızın Ba-Bs bildirim formlarına dahil edileceği,

- (1.2.2) bölümünde, mükelleflerin 2010 yılı ve müteakip yılların aylık dönemlerine ilişkin mal ve/veya hizmet alış/satışlarında uygulanacak haddin 5.000 TL olarak yeniden belirlendiği, belgelerde gelir vergisi tevkifatına da yer verilen hallerde ise tevkifattan önceki brüt tutarların dikkate alınacağı,

- (2.2.1) bölümünde ise, bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin 2010 yılı ve müteakip yıllarda Form Ba-Bs bildirimlerini aylık dönemler halinde düzenlemek ve takip eden ayın birinci gününden itibaren son günü akşamı saat 24:00'e kadar sistem üzerinden onaylamak suretiyle göndermekle yükümlü oldukları

belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 268 Sıra No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde, iş yeri ve konut kiralama işlemlerinde yapılacak tahsilat ve ödemelerin banka veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğuna ilişkin açıklamalar yapılmış olup, söz konusu Tebliğ ile konutlarda, her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, iş yerlerinde ise tutarı ne olursa olsun iş yerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 1/11/2008 tarihinden itibaren banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Yine aynı Tebliğde, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinden, bu belgelerin tahsilat ve ödemeleri tevsik edici belge olarak kabul edileceği ile bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatların da aynı kapsamda değerlendirileceğine ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

Buna göre, kira ve ortak gider ödemelerinin 396 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen tutarı aşması halinde, söz konusu Tebliğde yer alan açıklamalar doğrultusunda "Mal ve Hizmet Alımlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Ba)" ile bildirilmesi gerekmektedir.

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. — 12.09.2026