

Organize Sanayi Bölgesine Ait Gayrimenkullerin İhale Yoluyla Kiralanması Karşılığında Yapılacak Ödemelerden Vergi Kesintisi Yapılıp Yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.80.10.00-080-37-2
Tarih	26.04.2012

T.C.

OSMANİYE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.80.10.00-080-37-2

26/04/2012

Konu : Organize sanayi Bölgesine ait gayrimenkullerin ihale yoluyla kiralanması karşılığında yapılacak ödemelerden vergi kesintisi yapılıp yapılmayacağı

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve özelge talep formunda, mülkiyeti ... Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne ait, 56 adet işyeri, petrol istasyonu ve sağlık istasyonunun ihale yoluyla kiraya verildiği belirtilerek, tahsil edilecek kira bedellerinden kurumlar vergisi stopajı yapılıp yapılmayacağı konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde, derneklere ait iktisadi işletmeler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış, Kanunun 2 nci maddesinin altıncı fıkrasında ise iktisadî kamu kuruluşları ile dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmelerin kazanç amacı gütmemelerinin, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunmasının, tüzel

kişiliklerinin olmamasının, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği belirtilerek, mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kâr edilmemesi veya kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadî niteliğini değiştirmeyeceği ifade edilmiştir.

Ayrıca, 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (2.4) Dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler başlıklı bölümünde,

"...Kazanç sağlama amacı olmasa dahi işletmenin konusunun ve faaliyetinin, her türlü mal ve hizmet satışı ya da bunlara benzer şekillerde olması ve devamlı surette yapılması durumlarında da dernek veya vakıflara ait iktisadi işletme oluştuğu kabul edilecektir.

İktisadi işletmenin tanımı içinde yer alan ve devamlı olarak yapılan ticari, sınai veya zirai faaliyetten söz edebilmek için bu işletmenin **tedavül ekonomisine katılması**, başka bir ifadeyle işletmede üretilen veya alınan malların veya verilen hizmetin **bir bedel karşılığı satılmış olması** gerekir. Aksi halde diğer unsurlar var olsa dahi bir iktisadi işletmenin varlığından söz edilemez."

açıklamaları yer almaktadır.

Organize sanayi bölgeleri tüzel kişilik olarak kurumlar vergisi mükellefi olmayıp bunlara bağlı ticari, sınai ve zirai işletmeler kurumlar vergisi mükellefidir. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde sayılan faaliyetler nedeniyle oluşan iktisadi işletmeleri ise kurumlar vergisinden muaf tutulmaktadır.

Öte yandan, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesinde yer alan "OSB tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü, işlemler üzerinden alınan vergi ve harçları kapsamakta olduğundan, organize sanayi bölgelerinin Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde belirtilen faaliyetleri dışındaki faaliyetleri nedeniyle elde edeceği gelirlerinin kurumlar vergisine tabi tutulmasına engel teşkil etmemektedir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "15.3.2. Taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı bölümünde,

" Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi uyarınca, vakıflara (mazbut vakıflar hariç) ve derneklere ait taşınmazların kiralanması karşılığında, bunlara yapılan kira ödemelerinden gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

Bu kesintinin yapılmasında, kendisine kira ödemesinde bulunulan derneğin, kamuya yararlı dernek veya vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıf olması önem arz etmemektedir. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen

kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemelerinden de gelir vergisi kesintisi yapılması gerekmektedir.

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.

Dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde, oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bilindiği üzere, organize sanayi bölgeleri vergi uygulamalarında dernek olarak kabul edildiğinden bunlara yapılan kira ödemelerinden de gelir vergisi kesintisi yapılmakta; bunlara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde ise oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmamaktadır.

Buna göre, mülkiyeti ... Organize Sanayi Bölgesine ait olan gayrimenkullerin kiraya verilmesi faaliyetinin, hacim ve ehemmiyet bakımından ticari nitelik arz etmesi veya ticari amaç güdülerek yapılması ya da bu kiralamanın sermaye tahsisi, iş yeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle ticari organizasyon çerçevesinde gerçekleştirilmesi halinde Organize Sanayi Bölgesine bağlı bir iktisadi işletme söz konusu olacaktır.

Bu çerçevede ... Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne ait 56 adet işyeri, petrol istasyonu ve sağlık istasyonunun ihale yoluyla kiraya verilmesi faaliyetinin hem işletme hakkının devri niteliğinde kiralamaları içermesi hem de kiralamaların ticari bir organizasyon dahilinde yapılması nedeniyle ... Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne kurumlar vergisi yönünden mükellefiyet tesis edilmesi 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. — 18.09.2026