

Yurt içinde ve yurt dışında yerleşik müşterilere emlak aracılığı faaliyetinin vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.07.16.01-125[KVK.2013.ÖZ.52]-210
Tarih	19.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 49327596-125[KVK.2013.ÖZ.52]-210

19/08/2015

Konu : Yurt içinde ve yurt dışında yerleşik müşterilere emlak aracılığı faaliyetinin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda,

- Şirketinizin ana faaliyet konusunun emlak komisyonculuğu olduğu, faaliyetiniz kapsamında üçüncü kişilere ait gayrimenkullerin alım satım ve kiraya verilmesinde tarafları bir araya getirerek aracılık hizmeti sunduğunuz, sunduğunuz bu hizmetler karşılığında müşterilerden komisyon aldığınız,

- Yurt dışında mukim komisyoncular ile Türkiye'de bulunan tam mükellef konut sahipleri arasında aracılık hizmeti sağladığınız, yurt dışında mukim komisyoncu tarafından sağlanan hizmet karşılığında herhangi bir ödemede bulunmadığınız,

- Yurt dışından sağlanan hizmet kapsamında yurt dışında mukim komisyoncunun kira bedelini yurt dışında mukim müşterisinden tahsil ederek Türkiye'de bulunan tam mükellef konut sahibine iletmek üzere şirketiniz adına havale ettiği ve yurt dışında mukim komisyoncunun yaptığı hizmetin karşılığında komisyon bedelini yurt dışındaki müşterisinden tahsil ettiği,

- Şirketiniz adına havale edilen tutarın komisyon tutarı ve komisyon bedeli üzerinden hesaplanan KDV düşüldükten sonra Türkiye'deki tam mükellef konut sahibi adına havale edildiği,

belirtilerek;

-Yurt dışında mukim komisyoncular ile tam mükellef konut sahipleri arasında yapmış olduğunuz aracılık hizmetinin gelir, kurumlar ve katma değer vergisine tabi olup olmadığı,

-Yurt dışında mukim şirket tarafından yurt dışında mukim müşteriden tahsil edilerek şirketinize havale edilen tutar için şirketiniz tarafından belge düzenlenip düzenlenmeyeceği,

-Şirketinizin Türkiye'deki tam mükellef gayrimenkul sahibinden tahsil ettiği komisyon bedelinin nasıl vergilendirileceği,

-Türkiye'de bulunan tam mükellef gayrimenkul sahibinin nasıl vergilendirileceği

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*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 sahiplerince:

1- İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir.

2- İşletmeden çekilen değerler ise bu 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 almaktadır.

Özelge talep formunuzun tetkikinden şirketinizin sadece komisyon geliri elde etmek amacıyla gayrimenkul kiralama işine aracılık ettiği anlaşılmaktadır.

Buna göre, şirketinizin aracılık ettiği gayrimenkul kiralama faaliyeti nedeniyle yurt dışında mukim emlak komisyoncusu firma tarafından yurt dışında bulunan müşteriden tahsil edilerek Türkiye'deki tam mükellef gayrimenkul sahibine ödenmek üzere adınıza gönderilen tutarlar şirketiniz açısından kazanç olarak kabul edilmeyecek; ancak yapmış olduğunuz aracılık hizmeti dolayısıyla elde ettiğiniz emlak komisyonculuğu gelirleriniz ilgili dönem kurum kazancınızın tespitinde dikkate alınacaktır.

Diğer taraftan, Türkiye'de bulunan tam mükellef gayrimenkul sahibinin elde etmiş olduğu kira geliri nedeniyle Gelir Vergisi Kanunu veya Kurumlar Vergisi Kanununun ilgili hükümlerine göre vergilendirileceği tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

1 inci maddesinin; 1 inci bendinde , Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 3/f bendinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu,

6/b maddesinde; işlemlerin Türkiye'de yapılmasının hizmetin Türkiye'de yapılmasını veya hizmetten Türkiye'de faydalanılmasını ifade ettiği,

17/4-d maddesinde, iktisadi işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu, hüküm altına alınmıştır.

Buna göre;

Vergi mükellefiyeti bulunmayan şahıslara ait taşınmazın kiraya verilmesi nedeniyle iktisadi bir işletme oluşmaması halinde, bu kiralama işlemi 3065 sayılı Kanunun 17/4-d maddesi gereğince KDV'den istisna olacaktır.

Bir iktisadi işletmeye dahil olan taşınmazın (konutun) kiraya verilmesi işlemi ticari bir organizasyon içerisinde yürütüldüğünden 3065 sayılı Kanunun 1/1 inci maddesine göre genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulacak ve taşınmaz sahibi tarafından beyan edilecektir.

Türkiye'de bulunan taşınmazın yabancı müşterilere kiralanmasına ilişkin aracılık hizmetinden Türkiye'de faydalandığından, söz konusu hizmetin karşılığını oluşturan bedel (komisyon) üzerinden 3065 sayılı Kanunun genel hükümleri çerçevesinde firmanız tarafından KDV hesaplanarak beyan edilmesi gerekmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN :

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde, "*Fatura, satılan emtia ve yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.*" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 231 inci maddesinin beş numaralı bendinde ise; "*Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.*" denilmekte olup 232 nci maddesinde ise birinci ve ikinci sınıf tüccarların kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek, satın aldıkları emtia ve hizmetler için de fatura istemek ve almak zorunda oldukları hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, yurt dışında mukim şirket tarafından yine yurt dışında mukim müşteriden tahsil edilerek Türkiye'deki tam mükellef gayrimenkul sahibine aktarılacak üzere şirketinize havale edilen tutardan şirketinizin komisyon olarak alacağı tutar için gayrimenkul sahibi adına fatura düzenlemeniz gerekmekte olup, konut sahiplerine havale edilen arta kalan tutar için herhangi bir belge düzenlemesine gerek bulunmamaktadır.

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