

Mülk sahibi değişen gayrimenkuldeki kiracının fatura karşılığı kira ödemesinde kira bedeli.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[01-2013/16]-1044
Tarih	23.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[01-2013/16]-1044

23/09/2013

Konu : Mülk sahibi değişen gayrimenkuldeki kiracının fatura karşılığı kira ödemesinde kira bedeli.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, şirketinizce satın alınan taşınmazın kiracısı ile eski mülk sahibi tarafından akdedilen sözleşmenin devam ettirildiği, söz konusu kira sözleşmesinde kira bedelinin bedel + stopaj olarak belirlendiği belirtilerek, şirketinizce düzenlenecek faturalarda kira bedelinin eski mülk sahibi ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesindeki tutar (bedel+stopaj) üzerinden dikkate alınıp alınamayacağı ile kira bedeli üzerinden KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

A-Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi Kurum Kazancı" başlıklı 6 ncı maddesinde; "(1) Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanır.

(2) Safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır..." hükmü yer almaktadır.

03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin 15.3.2.3. "Diğer kurumlar vergisi mükelleflerine ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı 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.

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299 uncu maddesinde "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." denilmekte olup, "Kiralananın el değiştirmesi" başlıklı 310'uncu maddesinde "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." hükmü yer almaktadır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan söz konusu gayrimenkulün gelir vergisi mükellefi eski sahibinin mevcut kiracı ile düzenlemiş olduğu kira sözleşmesinden kira bedeli olarak kira bedeli + stopaj toplamının belirlendiği anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; şirketinizin, içinde kiracısı bulunduğu halde iktisap ettiği gayrimenkul için bu kiracı ile eski mülk sahibi arasında düzenlenen kira sözleşmesinin tarafı olması ve bu kira sözleşmesinde de kira tutarının brüt tutar olarak belirlenmiş olması nedeniyle, kira bedeli + stopaj toplamının kiralama bedeli olarak kurum kazancınıza dahil edilmesi gerekmekte olup söz konusu kira ödemesi için vergi kesintisi yapılmayacağı da tabiidir.

B-Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun-1/1 maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde; Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 20 nci maddesinde ise teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu belirtilmiş; bedel deyimi ise aynı maddenin ikinci fıkrasında tanımlanmıştır. Buna göre, bedel deyimi 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 etmektedir.

Bu itibarla, şirketinizin söz konusu kira sözleşmesine istinaden belirlenen brüt kira bedeli üzerinden genel oranda KDV hesaplaması 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