

Hazineye ait gayrimenkul için ödenen ecrimisilin kurum kazancının tespitinde hangi dönemde indirim konusu yapılacağı ve KDV uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[8-2012/108]-749
Tarih	21.05.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-125[8-2012/108]-749

21/05/2013

Konu : Hazineye ait gayrimenkul için ödenen ecrimisilin kurum kazancının tespitinde hangi dönemde indirim konusu yapılacağı ve KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile konuya ilişkin olarak alınan ek dilekçenizden Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, 1/11/2005 tarihinden itibaren kiracı olarak işlettiğiniz ... ili, ... İlçesi, ... Mh. ... Mevkiinde bulunan ... Hotel ... 'nin tamamı Hazineye ait olan 3000 m2 taşınmazın 2926 m2 lik kısmı üzerinde iskele, beton kayrak zemin, WC binası, voleybol sahası, güneşlenme terası, yeşil alan yapılarak fuzuli işgali nedeniyle 1/10/2009-19/3/2012 dönemi için 256.807,40 TL ve yine Hazineye ait 2.613,81 m2 yüzölçümlü taşınmazın 1.841,08 m2 lik kısmı üzerinde bina, yeşil alan ve kullanım alanı yapılarak fuzuli işgali nedeniyle 1/10/2009-13/3/2012 dönemi için

421.565,28 TL olmak üzere toplam 678.472,68 TL ecrimisilin ... Mal Müdürlüğü tarafından Şirketiniz adına tarh edildiği; yine ... Mal Müdürlüğüne ... A.Ş. adına tarh edilen 1/11/2005-28/5/2009 dönemine ait 95.068,48 TL tutarındaki ecrimisilin şirketiniz kiralama dönemlerine tekabül eden kısmının ... A.Ş. tarafından Şirketinize aynen fatura ile yansıtıldığı belirtilerek ;

- ... Mal Müdürlüğü tarafından, Şirketiniz adına tarh edilen ecrimisil bedeli ile kiralayan ... A.Ş. adına tarh edilen ve kiralayan tarafından ödenerek aynen Şirketinize yansıtılan kira (ecrimisil) bedelinin ödendiği dönemde kurum kazancından indirim konusu yapıp yapılamayacağı ile

- ... A.Ş. adına tarh edilen ve bu şirket tarafından birebir yansıtılan, kiralama döneminize ait ecrimisil bedellerinin KDV'ye tabi olup olmadığı

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

I- Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden:

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticarî kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmış olup anılan Kanunun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde; ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin, safi kazancın tespitinde gider olarak indirilebileceği hükme bağlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ise bu Kanuna göre hesaplanan kurumlar vergisi ile her türlü para cezaları, vergi cezaları, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre ödenen cezalar, gecikme zamları ve faizler ile Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ödenen gecikme faizlerinin kurum kazancının tespitinde indirilmesinin mümkün olmadığı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 19/6/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; "Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminattır." hükmüne; aynı Yönetmeliğin "İşgalin Devamı" başlıklı 88 inci maddesinde de; " Fuzuli işgalin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. ..." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; ... Mal Müdürlüğü tarafından, Hazineye ait gayrimenkulün Şirketinizce fuzuli işgali yoluyla sağlanmış olan menfaatin parasal karşılığı olarak adınıza tahakkuk ettirilen ecrimisil bedellerinin ödendikleri dönem kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate

alınması mümkün bulunmaktadır. ... Mal Müdürlüğü tarafından ... A.Ş. adına tahakkuk ettirilen ve bu Şirket tarafından Şirketinize yansıtılan kira (ecrimisil) bedellerinin ise yansıtıldığı dönem kurum kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Öte yandan, bahse konu bedellere ait olan ve Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre ödenen gecikme zammının kurum kazancınızın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılamayacağı tabiidir.

II- Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde de Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu, 1/3-g maddesinde ise genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin, katma değer vergisine tabi olduğu,

17/4-p maddesinde de; Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin KDV'den müstesna olduğu,

hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili düzenlemelerin yer aldığı 8/8/2011 tarih ve KDVK-60/2011-1 sayılı 60 no.lu KDV Sirkülerinin "1.4. Kiralama İşlemleri" başlıklı bölümünde;

"1.4.1. KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'nin konusuna girdiği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Buna göre, iktisadi işletmelerin her türlü kiralama işlemleri KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabidir.

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV Kanununun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi olmakla birlikte iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den müstesnadır.

Bu çerçevede, gelir vergisi açısından gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlansa dahi bir işletme veya müessesenin belirli bir bedel ve süre dahilinde başkasının kullanımına bırakılması şeklindeki işletme hakkının kiralanması işlemleri Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi tutulacaktır.

..." açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, ... Mal Müdürlüğü tarafından Şirketiniz ile ... A.Ş. adına tarh edilen ecrimisil bedelleri Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-p maddesine göre KDV'den müstesna olup, ... A.Ş. adına tarh edilen ve kiralama sözleşmesine istinaden Şirketinize yansıtılan aslı KDV'den müstesna olan ecrimisil bedellerinin de KDV'den müstesna olacağı 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. — 10.09.2026