

Yurt dışından kiralanan otelin yurt dışında kiraya verilmesi halinde vergisel durumu.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	36062021-130[11-2021/ÖZE-38]-75059
Tarih	31.08.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı :E-36062021-130[11-2021/ÖZE-38]-75059

31.08.2022

Konu :Yurt dışından kiralanan otelin yurt dışında kiraya verilmesi halinde vergisel durumu.

İlgi :.../.../... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizin Suudi Arabistan'dan otel kiralayıp yine yurt dışındaki başka bir firmaya kiraladığını belirterek, kiralama faaliyetinden elde edeceğiniz gelirin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi (KDV) karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I-KDV KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-6/b maddesinde, hizmet ifalarında işlemin Türkiye'de yapılmış sayılması için, hizmetin Türkiye'de yapılması veya hizmetten Türkiye'de faydalanılması gerektiği

hüküm altına alınmıştır.

60 No.lu KDV Sirkülerinin "1.1.İşlemlerin Türkiye'de Yapılması" başlıklı bölümünde konuya ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketiniz tarafından Suudi Arabistan'da bulunan otelin kiralanıp bu otelin yurt dışında mukim başka bir firmaya kiraya verilmesi işlemi yurt dışında gerçekleştiğinden ve hizmetten yurt dışında faydalandığından, bu kiralama işlemi KDV'nin konusuna girmemektedir.

II-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.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Şirketinizin ticari faaliyetiyle ilgili olarak yurt dışından elde etmiş olduğu kira gelirleri tutarının, kurum kazancınıza dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

III-ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMASI YÖNÜNDEN:

1/4/2009 tarihinden itibaren yürürlükte bulunan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Suudi Arabistan Krallığı Hükümeti Arasında Gelir Üzerinden Alınan Vergilerde Çifte Vergilendirmeyi Önleme ve Vergi Kaçakçılığına Engel Olma Anlaşması"nın hükümleri 1/1/2010 tarihinden itibaren uygulanmaktadır.

Anlaşmanın "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6 ncı maddesinde,

"1.Bir Akit Devlet mukiminin diğer Akit Devlette bulunan gayrimenkul varlıklardan elde ettiği gelir (tarım veya ormancılıktan elde edilen gelir dahil), bu diğer Akit Devlette vergilendirilebilir.

2."Gayrimenkul varlık" terimi, söz konusu varlığın bulunduğu Akit Devletin mevzuatına göre tanımlanacaktır. Bu terim her halükarda, gayrimenkul varlığa müteferri varlıkları, tarım ve ormancılıkta kullanılan araçları ve hayvanları, özel hukuk hükümlerinin uygulanacağı gayrimenkul mülkiyetine ilişkin hakları, gayrimenkul intifa haklarını ve maden ocaklarının, kaynakların ve diğer doğal kaynakların işletilmesi veya işletme hakkı karşılığında doğan sabit ya da değişken ödemeler üzerindeki hakları kapsayacaktır. Gemiler, vapurlar ve uçaklar gayrimenkul varlık olarak kabul edilmeyecektir.

3.Bu maddenin 1 inci fıkra hükümleri, gayrimenkul varlığın doğrudan kullanımından, kiralanmasından veya diğer herhangi bir şekilde kullanımından elde edilen gelire uygulanacaktır.

4.Bu maddenin 1 inci ve 3 üncü fıkra hükümleri aynı zamanda, bir teşebbüsün gayrimenkul varlıklarından elde edilen gelir ile serbest meslek faaliyetlerinin icrasında kullanılan gayrimenkul varlıklardan elde edilen gelire de uygulanacaktır."

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketinizin Suudi Arabistan'daki gayrimenkulden elde ettiği kira gelirini, Şirketinizin bulunduğu mukim ülke olarak Türkiye'nin vergilendirme hakkı olduğu gibi gayrimenkulün Suudi Arabistan'da bulunması sebebiyle Suudi Arabistan'ın da vergilendirme hakkı bulunmaktadır.

Diğer taraftan, Suudi Arabistan'da ödenen vergiler Anlaşma'nın "Çifte Vergilendirmenin Önlenmesi Yöntemleri" başlıklı 23 üncü maddesinin 1 inci fıkrası hükmü çerçevesinde Türkiye'de ödenecek vergiden mahsup edilmek suretiyle çifte vergilendirme önlenebilecektir. Bununla birlikte söz konusu mahsup, diğer Devlette vergilendirilebilen gelire atfedilebilen, mahsuptan önce hesaplanan gelir vergisi miktarını aşmayacaktır.

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