

KİRALAMA VE İRTİFAK HAKKI

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.58.10.00-130[2015-3]-1374
Tarih	24.05.2018

T.C.

SİVAS VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 67630374-130[2015-3]-1374

24.05.2018

Konu : KİRALAMA VE İRTİFAK HAKKI

İlgide kayıtlı yazınızda; Üniversitenizin mülkiyetinde bulunup Üniversiteniz tarafından üçüncü şahıslara kiralandan veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kira ve irtifak hakkı bedelleri üzerinden KDV alınıp alınmayacağı, alınacaksa KDV oranının ne olacağı hakkında Defterdarlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununun;

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

- 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu,

- 17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den müstesna olduğu,

- 17/4-p maddesinde ise Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemlerinin KDV'den istisna olduğu,

hükme bağlanmıştır.

"Hazine" ibaresi 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli I sayılı cetvelde sayılan Genel Bütçeli Kamu İdarelerini kapsamakta olup, söz konusu cetvelde bulunmayan Üniversiteler "Hazine" kavramı içerisinde yer almamaktadır.

Bu açıklamalara göre;

1- Üniversiteniz bünyesinde bulunan taşınmazların, kantin-kafeterya, büfe, fotokopi odası, taksi durağı, bilet satış ve benzeri amaçlarla kiracıların kullanımına bırakılması halinde, bu tür kiralama işlemleri taşınmaza bağlı işletme hakkının kiralanması olarak değerlendirilecek ve KDV Kanununun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

2- Üniversiteniz bünyesinde bulunan taşınmazların, ATM ünitesi veya baz istasyonu konulmak üzere kiraya verilmesi halinde ise işletme hakkı kiralamasından bahsedilemeyeceğinden, taşınmaz kiralaması olarak değerlendirilen bu işlem KDV Kanununun 17/4-d maddesine göre KDV'den istisna tutulacaktır.

3- Üniversiteniz bünyesinde bulunan taşınmazların kiralanması nedeniyle bir iktisadi işletme oluşması halinde, söz konusu kiralama işlemi Kanunun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabi tutulacaktır.

4- İrtifak hakları, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 779 ve 838 inci maddelerinde düzenlenmiştir. Üniversiteniz bünyesinde bulunan taşınmazların irtifak hakkı tesisinin bir kiralama olarak değerlendirilmesi 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