

Belediyeye ait otopark alanının kiraya verilmesi işleminde KDV hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-130[17-2013/145]-56
Tarih	18.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 93767041-130[17-2013/145]-56

18/04/2014

Konu : Belediyeye ait otopark alanının kiraya verilmesi işleminde KDV

İlgide kayıtlı özelge talebiniz ile, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında 5.800 m² otopark alanının kiraya verilmesi işi neticesinde ile kira sözleşmesi yapıldığı, söz konusu sözleşme ve encümen kararı gereği bedelin kira bedeli+KDV olarak ödeneceğinin belirtildiği, KDV miktarının bir kısmının ilgili şirket tarafından ödendiği, ancak kiracı firmanın söz konusu alanın fiilen otopark olarak kullanılmadığını, otopark işletmeciliği yapmadığını, bu nedenle söz konusu kiralama işleminin işletme hakkının değil gayrimenkul kiralaması olarak kabul edilerek ödenen KDV tutarlarının iadesini talep ettiği belirtilerek konu hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin; 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 hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna tutulmuştur.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 11 seri no.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin "E.KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, DERNEK VE VAKIFLAR MESLEKİ KURULUŞLAR" başlıklı bölümünün (1) numaralı fıkrasında;

"Katma Değer Vergisi Kanununun 1/3-g maddesinde sayılan; genel bütçeye dahil idareler, katma bütçeye dahil idareler, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, dernek ve vakıflar ile her türlü mesleki kuruluşların kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetleri Katma Değer Vergisi Kanunu kapsamına girmediğinden vergiye tabi olmayacaktır. Bu kuruluşlar iktisadi işletme niteliği taşımadığından sahip oldukları gayrimenkullerin kiralanması işlemleri de vergiye tabi olmayacak ancak Gelir Vergisi Kanununun 70. maddesi kapsamına giren diğer mal ve hakların kiralanması işlemleri ile bu kuruluşlarca gerçekleştirilen her türlü ithalat vergiye tabi olacaktır. Bu meyanda belediyelerin sahip oldukları gayrimenkulleri kiralamaları vergiye tabi olmayacak, ancak bir iş makinasını kiraya vermeleri vergiye tabi tutulacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, 60 No.lu KDV Sirkülerinin "1.4.Kiralama İşlemleri" başlıklı bölümünde ise;

"Belediye veya bir devlet üniversitesine ait arsanın kiraya verilmesi KDV Kanununun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır. Ancak arsanın, bu kurumların iktisadi işletmesine dahil olması veya bu kiralama işlemi nedeniyle bir iktisadi işletme oluşması halinde, söz konusu kiralama işlemi Kanunun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

Belediye veya bir devlet üniversitesi tarafından bir yerin çay bahçesi olarak işletilmek üzere kiraya verilmesi durumunda işletme hakkının kiralanması söz konusu olacağından, çay bahçesinin, kiraya veren kurumun bir iktisadi işletmesine dahil olup olmadığına bakılmaksızın, bu kiralama işlemi Kanunun 1/3-f maddesi gereğince KDV'ye tabi tutulacaktır.

Belediye veya devlet üniversitesinin iktisadi işletmesine dahil olmayan gayrimenkulü, bankalara ATM cihazı konulmak ya da banka şubesi olarak kullanılmak üzere kiraya vermesi Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır. Ancak, söz konusu gayrimenkul belediye veya üniversitenin

iktisadi işletmesine dahil ise bu kiralama işlemi Kanunun 1 inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır." açıklamaları yapılmıştır.

Ayrıca, özelge talep formunuz eki sözleşmenin incelenmesinden Belediyenize ait 5.800 m² arsanın ilgili firmaya otopark alanının yapılması, işletilmesi, korunması, günlük bakımının yapılması ve trafik akışının rahat olarak sağlanması için gerekli tedbirlerin alınması, otopark alanında hizmetin sürekli yürütülmesi kapsamında kiralandığı anlaşılmıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde Belediyenizce otopark olarak işletilmek üzere yapılan kiralama işleminin iktisadi işletmeye dahil olmayan taşınmazın kiralanması olarak kabul edilmesi mümkün olmayıp işletme hakkının kiralanması olarak değerlendirilmesi ve Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, taşınmaz kiralamalarında kiralama işlemine ait KDV nin kiracılar tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edileceği durumlara 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (2.3.) bölümünde yer verilmiş olup, söz konusu işletme hakkı kiralamasına ait KDV nin beyanı ve ödenmesinde bu bölümdeki açıklamalara göre hareket edilmesi 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