

Tasfiye Halindeki firmadan kiralanan gayrimenkulde KDV ile Stopaj beyanı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21152195-130-535
Tarih	23.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-130-535 23/08/2013

Konu : Tasfiye Halindeki firmadan kiralanan gayrimenkulde KDV ile Stopaj beyanı.

İlgide kayıtlı yazınızda; yurtdışında mukim ... ait olan gayrimenkulün kiralama işlemi ile ilgili olarak tasfiye işlemlerini gerçekleştiren Kabz ve Tasfiye Memurluğu tarafından fatura düzenlenmediği, kiralama işlemine ait KDV nin 2 no.lu beyanname ile firmanız tarafından beyan edilip ödenmesinin istendiği belirtilerek firmanızca kurumlar vergisi kesintisi ve KDV tevkifatı yapılıp yapılmayacağı sorulmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu ve Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; birinci maddede yazılı kurumlardan kanuni ve iş merkezlerinden her ikisi de Türkiye içinde bulunmayanların, yalnız

Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirileceği hükme bağlanmış, üçüncü fıkrasında ise dar mükellefiyet mevzuuna giren kurum kazancının hangi kazanç ve iratlardan oluştuğu belirtilmiştir. Anılan maddenin üçüncü fıkrasının (ç) bendinde de taşınır ve taşınmazlar ile hakların Türkiye'de kiralanmasından elde edilen kazançların, dar mükellefiyet konusuna giren kurum kazancı olarak vergilendirileceği hükme bağlanmıştır.

Aynı maddenin dördüncü fıkrasında ise maddede belirtilen kazanç veya iratlar ile gelir unsurlarının Türkiye'de elde edilmesi ve Türkiye'de daimî temsilci bulundurulması konularında, 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ilgili hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Taşınır ve taşınmaz mallar ile hakların Türkiye'de kiralanmasından elde edilen iratlar, dar mükellefiyette kurum kazancını oluşturan kazanç ve iratlar arasında sayılmıştır. Bunlar, dar mükellef kurumların gayrimenkul sermaye iradı niteliğindeki kazançlarıdır. Gelir Vergisi Kanununun 7 nci maddesine göre, bu tür kazançların elde edilmiş sayılması için taşınmaz ve taşınır malların Türkiye'de bulunması ve bu mal ve hakların Türkiye'de kullanılması veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirme, ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı memlekette yapılmışsa Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

Kurumlar Vergisi Kanunun 30 uncu maddesinde de dar mükellefiyete tâbi kurumların maddede bentler halinde sayılan kazanç ve iratları üzerinden, bu kazanç ve iratları avanslar da dahil olmak üzere nakden veya hesaben ödeyen veya tahakkuk ettirenler tarafından kurumlar vergisi kesintisi yapılacağı hükmüne yer verilmiş olup maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde gayrimenkul sermaye iratlarından kurumlar vergisi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmıştır.

2009/14593 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca gayrimenkul sermaye iratları üzerinden yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamındaki faaliyetlerden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarından % 1, diğerlerinden % 20 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Tebliğinin " III- Dar mükellefiyet esasında verginin tarhı ve ödenmesi" başlıklı bölümün alt bölümlerinde dar mükelleflerin vergilendirilmesine ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Türkiye Cumhuriyeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Arasında Gelir Üzerinden Alınan Vergilerde Çifte Vergilendirmeyi ve Vergi Kaybını Önleme Anlaşması 1/1/1989 tarihinden itibaren uygulanmaktadır.

Anlaşmanın "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelir" başlıklı 6 ncı maddesinin 1 ve 3 üncü fıkraları,

"1. Bir Akit Devlet mukiminin diğer Akit Devlette bulunan gayrimenkul varlıklardan, tarım ve ormancılık dahil elde ettiği gelir, gayrimenkulün bulunduğu bu diğer Akit Devlette vergilendirilebilir.

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

hükümlerini öngörmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; yurt dışında bulunan ... Türkiye'deki gayrimenkulünün, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi bulunmadan veya Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci bulursa da bu işyerinde yürüttüğü ticari faaliyetle bağlantılı olmaksızın kiraya verilmesinden elde edeceği gayrimenkul sermaye iradı niteliği taşıyan kira bedellerinin gayrisafi tutarı üzerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre %20 oranında vergi kesintisi yapılması gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (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 ye tabi olduğu,

- 9 uncu maddesinde, mükellefin Türkiye içinde ikametgâhının, işyerinin, kanunî merkezi ve iş merkezinin bulunmaması hallerinde ve gerekli görülen diğer hallerde Maliye Bakanlığının, vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla, vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutabileceği,

hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Kiralama işlemleri" başlıklı (2.3.) bölümünde; Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin KDV Kanununun 1 inci maddesinin 3/f bendi uyarınca verginin konusuna girmesi nedeniyle söz konusu mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde verilen bir hizmet olmasa dahi KDV ye tabi olacağı, bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV nin,

a) Kiraya verenin başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dahildir),

b) Kiracının KDV mükellefi olması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dahil değildir),

şartlarının birlikte var olması halinde, kiracı tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edileceği, bu kapsamdaki kiralamalarda kiraya verenler tarafından beyanname verilmeyeceği kiraya verenlerin başka faaliyetleri dolayısıyla gerçek usulde KDV mükellefi olmaları halinde sorumluluk uygulaması söz konusu olmayacağı ve kiraya verenlerin kiralama faaliyetleri ile ilgili KDV yi diğer faaliyetleri ile birlikte genel

esaslara göre beyan edecekleri açıklanmıştır.

Buna göre, yurtdışında mukim ... ait Türkiye'deki gayrimenkulün Şirketinize kiraya verilmesi KDV ye tabi olup, bu işlem nedeniyle hesaplanan KDV nin Şirketiniz tarafından sorumlu sıfatıyla 2 No.lu KDV Beyannamesi ile beyan edilerek ödenmesi 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. — 16.09.2026