

Gayrimenkul alımına ait faturadaki kdv'nin indirimi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.01-35-02-296
Tarih	09.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.01-35-02-296 09/03/2012

Konu : Gayrimenkul alımına ait faturadaki kdv'nin indirimi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; tapuda gerekli tescil işlemini yaparak satın aldığınız gayrimenkul için satıcı Kolektif Şirket tarafından düzenlenen faturada bulunan katma değer vergisinin (KDV) indirim konusu yapıp yapılamayacağı ile alacağınız kira karşılığında kiracıya fatura kesip kesemeyeceğiniz konularında bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu Uygulaması Yönünden:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş olup, aynı Kanunun 70 inci maddesinde, mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilerek, kiraya verilen mal ve hakların ticari ve zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari ve zirai kazancın

tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanun maddesinde geçen "ticari işletmeye dahil olma" ifadesinden; bilanço esasına tabi olan işletmelerde bilançonun aktifinde kayıtlı mal ve hakların, işletme hesabı esasına göre defter tutan ferdi işletmelerde ise işletme faaliyetiyle doğrudan ilgili olan ve envantere alınmış bulunan iktisadi kıymetlerin anlaşılması gerekmektedir.

Bu çerçevede, aktife kaydedilmek suretiyle ticari işletmeye dahil edilecek gayrimenkullerin kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelirler ticari kazanç kapsamında değerlendirildiğinden söz konusu kira ödemeleri nedeniyle işletme sahibi tarafından fatura kesilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, ticari işletmeye kayıtlı bulunan gayrimenkulün satılması halinde elde edilecek gelirin de ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirileceği tabiidir.

Vergi Usul Kanunu Uygulaması Yönünden:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun,

229 uncu maddesinde, fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu,

231/5 inci maddesinde, fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, gayrimenkul teslimlerinde vergiyi doğuran olay; gayrimenkulün mülkiyet hakkının devredildiği tarihte meydana gelmektedir. Gayrimenkul teslimlerinde mülkiyetin devri de, esas itibariyle tapuda alıcı adına tescili suretiyle gerçekleşmekte olup faturanın tescil tarihi de göz önünde bulundurularak düzenlenmesi ve muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

KDV Uygulaması Yönünden:

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,

1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV nin konusuna girdiği,

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

29/1 inci maddesinde, mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisini indirebilecekleri, 2 inci bendinde ise, indirim hakkının, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,

30/d maddesinde, Gelir ve Kurumlar Vergisi kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen KDV nin, mükellefin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan KDV sinden indirilemeyeceği,

hüküm altına alınmıştır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, iktisadi işletmelere dahil gayrimenkullerin kiralaması işlemleri KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabi olacaktır.

Buna göre, iktisadi işletmenize dahil edeceğiniz gayrimenkulün alımı sırasında ödediğiniz KDV nin, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026