

Belediyeye ait gayrimenkullerin kiralanmasında KDV uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2010-50-39
Tarih	10.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2010-50-39

10/01/2012

Konu : Belediyeye ait gayrimenkullerin kiralanmasında kdv

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, mülkiyeti ... Belediyesine ait olan ... Binasında faaliyet gösterdiğiniz belirtilerek, ... Belediyesinden kiraladığınız işyerine ait kira bedelinin katma değer vergisine tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin;

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemleri KDV den müstesnadır.

Buna göre, iktisadi işletmelerin her türlü kiralama işlemleri KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabidir.

KDV Kanununun 1/3-f maddesine göre; Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV ye tabi olmakla birlikte iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV den müstesnadır.

Bu çerçevede, gelir vergisi açısından gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlansa dahi bir işletme veya müessesenin belirli bir bedel ve süre dahilinde başkasının kullanımına bırakılması şeklindeki işletme hakkının kiralanması işlemleri Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV ye tabi tutulacaktır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 11 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (E) bölümünde, KDV Kanununun 1/3-g maddesinde sayılan kurum ve kuruluşların, kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetleri KDV nin kapsamına girmediği için vergiye tabi olmayacağı; bu kuruluşlar iktisadi işletme niteliği taşımadığından sahip oldukları gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin de vergiye tabi tutulmayacağı, ancak Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesi kapsamına giren diğer mal ve hakların kiralanması işlemleri ile bu kuruluşlarca gerçekleştirilen her türlü ithalatın vergiye tabi olacağı; bu kuruluşlara ait veya tabi olan veya bunlar tarafından kurulan ve işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların iktisadi işletme olarak mütalaa edileceği ve bunların ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetlerinin vergiye tabi olduğu bu çerçevede belediyelere bağlı otobüs, havagazı, su, elektrik, mezbaha, soğuk hava deposu vb. işletmeler ile döner sermayeli kuruluşların, istisna kapsamına girmeyen faaliyetleri dolayısıyla vergiye tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, belediyelere ait gayrimenkullerin kiralanması, söz konusu gayrimenkullerin kendi başına bir iktisadi işletme oluşturmaması veya belediyeye ait bir iktisadi işletmenin aktifine kayıtlı olmaması kaydıyla, KDV ye tabi tutulmayacaktır.

Ancak, kiralama işlemlerinin ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi, gayrimenkul kompleksinin tek tek kiraya verilmesi ve kiraya verilen gayrimenkullerin yönetiminin ve giderlerinin belediye tarafından üstlenilmiş olması halinde, bir iktisadi işletme söz konusu olacağından, bu kiralama işleminin KDV ye tabi olacağı açıktır.

Dolayısıyla, ... Belediyesine ait ... binasında yer alan işyerlerinin kiralanması, kiralama işleminin ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi, gayrimenkul kompleksinin tek tek kiraya verilmesi ve kiraya verilen gayrimenkullerin yönetiminin ve giderlerinin belediye tarafından üstlenilmiş olması halinde, kiraya verilen yerlerin iktisadi işletme oluşturup oluşturmadığına veya belediyeye ait bir iktisadi işletmenin aktifine kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın KDV ye tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

