

Gayrimenkullerin kiralanması işleminin KDV nin konusuna girip girmediği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.01.16.02-2010-726-KDV-51
Tarih	15.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Diğer Vergiler ve Anlaşmalar Uygulama müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.01.16.02-2010-726-KDV-51 15/07/2011

Konu : Kiralama işlemlerinde KDV

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, üniversitenizin envanterinde bulunan gayrimenkullerin, müteimmim cüzleri ve teferruatlarının, kafeterya, çay ocağı, otopark, kuaför, fotokopi çekimi gibi amaçlarla Üniversiteniz kamu tüzel kişiliğince kiraya verildiği belirtilerek gayrimenkullerin kiralınması işleminin KDV nin konusuna girip girmediği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 1/3-f maddesinde; Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemlerinin, söz konusu kiralınmaların ticari, sınai, zirai faaliyet ya da serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılp yapılmadığına bakılmaksızın KDV ye tabi olduğu belirtilmiş, 17/4-d maddesinde iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemlerinin KDV den istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Üniversiteler iktisadi işletme olmadıklarından bunlara ait gayrimenkullerin kiralanması işlemleri prensip olarak KDV den müstesnadır.

Ancak, kiralanmış taşınmaz bizzat iktisadi işletme niteliğinde ise veya taşınmaza bağlı işletme hakkı v.b. hakların kiralanması söz konusu ise KDV Kanununun sözü edilen 17/4-d maddesinde düzenlenen istisna kapsamına girmeyen bu kiralama işlemleri KDV ye tabi olacaktır.

Yukarıda yer alan hükümlere göre; Üniversitenize ait olan ve kendi başına iktisadi bir işletme niteliği taşımayan gayrimenkulün büro yeri olarak kullanılmak üzere Ziraat Bankası A.Ş.'ye kiralanması işlemi KDV den istisnadır.

Üniversitenizin yapmış olduğu kafeterya, çay ocağı, otopark, kuaför, fotokopi çekimi v.b kiralamalar ise işletme hakkının kiralanması niteliğinde olduğundan, Kanunun 1/3-f maddesi gereğince KDV nin konusuna girmektedir.

Öte yandan, 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Kiralama ve Reklam Verme İşlemlerinde Sorumluluk Uygulaması" başlıklı F/1 bölümünde;

"KDV Kanununun; 1 inci maddesinin 3/f bendinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin, verginin konusuna girdiği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, söz konusu mal ve hakların kiraya verilmesi işlemi, ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde verilen bir hizmet olmasa da dahi KDV ye tabi olacaktır.

Bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV;

a) Kiraya verenin başka faaliyetleri nedeniyle gerçek usulde KDV mükellefiyetinin bulunmaması,

b) Kiralayanın gerçek usulde KDV mükellefi olması,

şartlarının birlikte var olması halinde, kiralayan tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilecektir. Bu kapsamdaki kiralamalarda kiraya verenler tarafından beyanname verilmeyeceği tabiidir. Kiraya verenlerin başka faaliyetleri dolayısıyla gerçek usulde KDV mükellefi olmaları halinde, sorumluluk uygulaması söz konusu olmayacak, kiraya verenler, kiralama faaliyetleri ile ilgili KDV yi diğer faaliyetleri ile birlikte genel esaslara göre beyan edeceklerdir." denilmiştir.

Buna göre, Üniversitenizin KDV mükellefiyetinin bulunmaması halinde, işletme hakkı kiralaması ile ilgili olarak tahsil edilen kira bedeli üzerinden hesaplanıp ödenmesi gereken KDV nin sorumlu sıfatıyla kiracı tarafından hesaplanarak yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde 2 No.lu KDV beyannamesiyle beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

