

Gayrimenkul değerleme hizmetinin vergi kanunları karşısındaki durumu

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEğER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130-527124
Tarih	27.12.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAşKANLIğI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAşKANLIğI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130-527124 27.12.2017

Konu : Gayrimenkul değerleme hizmetinin vergi kanunları karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Firmanızın gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunduğu, bu kapsamda kamu kuruluşlarına, bankalara, finans kuruluşlarına ve üçüncü kişilere ekspertiz hizmeti verdiği belirterek;

- Serbest meslek erbabı olan eksperler tarafından verilen ekspertiz hizmetine ait bedel dışındaki yol ücreti ve tapu harcı gibi yansıtımların, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında stopaj kesintisine tabi tutulup tutulmayacağı,

- Aynı gün içerisinde, aynı banka şubesine birden fazla ekspertiz hizmeti verilmesi halinde, verilen bu hizmet bedellerinin gün içindeki toplamının 1.000,00 TL'yi geçmesi halinde katma değer vergisi (KDV) tevkifatı uygulanıp uygulanmayacağı,

- Aynı gün içinde, aynı bankanın farklı şubelerine ekspertiz hizmeti verildiği takdirde, verilen bu hizmet bedellerinin gün içindeki toplamının 1.000,00 TL'yi geçmesi halinde KDV tevkifatı uygulanıp uygulanmayacağı,

- Ekspertiz hizmetleri nedeniyle düzenlenen faturalarda ayrıca gösterilen tapu harcı, belediye harcı vb. masraflar için KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı ve bu tür masraflara ilişkin hesaplanan KDV'nin tevkifata tabi tutulup tutulmayacağı,

-Ekspertiz hizmetine ilişkin tahakkuk ettirilen yol ücretlerinin bankaya yansıtılması işleminin KDV tevkifatı hesaplamasına dahil edilip edilmeyeceği,

-Türkiye genelindeki eksperleriniz tarafından anlaşmalı olduğunuz bankalara verilen ekspertiz hizmeti nedeniyle, eksperler tarafından firmanız adına fatura edilen tapu harcı ve yol ücreti gibi masraflardaki KDV ve KDV tevkifatı uygulaması yapılıp yapılmayacağı,

hususlarında bilgi istenilmektedir.

GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "*Ücretin Tarifi*" başlıklı 61 inci maddesinde;

"Ücret, işverene tabi ve belirli işyerine bağlı olarak çalışanlara hizmet karşılığı verilen para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaatlerdir.

Ücretin ödenek, tazminat, kasa tazminatı (Mali sorumluluk tazminatı), tahsisat, zam, avans, aidat, huzur hakkı, prim, ikramiye, gider karşılığı veya başka adlar altında ödenmiş olması veya bir ortaklık münasebeti niteliğinde olmamak şartı ile kazancın belli bir yüzdesi şeklinde tayin edilmiş bulunması onun mahiyetini değiştirmez.

Bu Kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı ödemeler de ücret sayılır :

...

5- Bilirkişilere, resmi arabuluculara, eksperlere, spor hakemlerine ve her türlü yarışma jürisi üyelerine ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler"

hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinde,

"Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıda bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.

1.Hizmet erbabına ödenen ücretler ile 61'inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç), 103 ve 104'üncü maddelere göre, "gelir vergisi tevkifatı yapılacağı"

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, gayrimenkul eksperliği faaliyetinden elde edilen gelirin ücret olarak değeriendirilmesi ile söz konusu faaliyetler kapsamında elde edilen ekspertiz ücreti ve yol giderleri karşılığı yapılan ödemelerin ücretlerin vergilendirilmesine ilişkin hükümler çerçevesinde değeriendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-10 uncu maddesinin (a) bendinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi ve hizmetin ifası, (b) bendinde ise malın teslimi ve hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

-20 inci maddesinde, katma değeri vergisi matrahının teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin, alıcının ödediği veya borçlandığı para, mal ve diğer şekillerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değeri ler toplamını ifade ettiği,

-24/b maddesinde, ambalaj giderleri, sigorta, komisyon ve benzeri gider karşılıkları ile vergi, resim, harç, pay, fon karşılığı gibi unsurların matraha dahil olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, KDV Kanununun 9 uncu maddesinde gerekli görülen hallerde vergi alacağının emniyet altına alınması amacıyla vergiye tabi işlemlere taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutma hakkında Bakanlığımıza yetki verilmiştir.

Bu yetkiye dayanılarak 26/04/2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren KDV Genel Uygulama Tebliğinin (I/C-2.1.3.1) bölümünde tevkifat uygulayacak alıcılar, (I/C-2.1.3.2.) bölümünde de tevkifat kapsamındaki hizmetler ile bu hizmetlere uygulanacak tevkifat oranlarına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Söz konusu Tebliğin I/C-2.1.3.4.1. Tevkifat Uygulamasında Sınır başlıklı bölümünde; "... *Kısmi tevkifat uygulaması kapsamına giren her bir işlemin KDV dahil bedeli 1.000 TL'yi aşmadığı takdirde, hesaplanan KDV tevkifata tabi tutulmaz. Sınırın aşılması halinde ise tutarın tamamı üzerinden tevkifat yapılır. Tespit edilen tutarı aşan işlemlerde KDV tevkifatı zorunluluğundan kaçınmak amacıyla bedel parçalara ayrılamaz, aynı işleme ait bedellerin toplamı dikkate alınarak bu sınırın aşılması halinde tevkifat yapılır. Tevkifat zorunluluğundan kaçınmak amacıyla, birden fazla fatura düzenlenmek suretiyle bedelin parçalara bölündüğünün tespiti halinde vergi dairelerince, bütünlük arzettiği anlaşılan alımların toplamının yukarıda belirtilen sınırı aşıp aşmadığına bakılarak gerekli işlemler yapılır.*" denilmektedir.

Buna göre;

1-Aynı gün içinde, aynı banka şubesine veya aynı bankanın farklı şubelerine verilen gayrimenkul değerlendirme hizmetinde, farklı gayrimenkuller için ayrı ayrı fatura düzenlenmesi mümkün olup, düzenlenecek fatura tutarının KDV dahil 1.000,00.- TL'yi aşması halinde KDV Genel Uygulama Tebliğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda KDV tevkifatı yapılması gerekmektedir.

2-Müşteriler hesabına yapılan harç ödemelerine ilişkin belgelerin Şirketiniz adına düzenlenmesi halinde, söz konusu ödemenin müşteriye yansıtılmasında KDV hesaplanması gerekmektedir.

3-Tapu ve belediye işlemleri için müşteriler adına yapılan harç ödemelerine ilişkin makbuzların müşteriler adına düzenlenmiş olması halinde, söz konusu harçlar KDV hesaplanmaksızın yansıtılabilecektir.

Diğer taraftan, düzenlenen faturalarda ödenen harç tutarlarını aşan bir bedelin yer alması halinde, bu bedel sunulan hizmetin karşılığını teşkil edeceğinden, aşan kısım üzerinden KDV hesaplanması ve Tebliğin (I/C-2.1.3.2.2.) bölümünde yer alan açıklamalar da dikkate alınarak tevkifat uygulanması gerekmektedir.

4-Serbest meslek erbabı eksperler tarafından Şirketinize verilen ekspertiz hizmetine ait bedel ile yol giderleri karşılığı yapılan ödemeler ücret geliri olarak değerlendirildiğinden KDV'ye tabi tutulmayacaktır.

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. — 09.09.2026