

5 yıllık intifa hakkı ödemesinde GV ve KDV açısından yapılacak işlem hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.10-2183
Tarih	20.07.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.10-2183 20/07/2012

Konu : 5 yıllık intifa hakkı ödemesinde GV ve KDV açısından yapılacak işlem

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketiniz ile ... A.Ş. arasında 5 yıllık intifa hakkı tesisi sözleşmesi düzenleneceği, bu sözleşme için ilgili şirketin tarafınıza intifa hakkı tesisi bedeli adı altında ödeme yapacağı ve bu tutar üzerinden fatura kesileceği belirtilerek, söz konusu işlemin Kurumlar Vergisi Kanunu ile Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu yönünden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş olup anılan Kanununun 38 inci maddesinde, bilanço esasına göre ticari kazancın teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonundaki ve başındaki değerler arasındaki müspet fark olduğu, bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise bu farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanununun (VUK) değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hüküm altına alınmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, bu işlemin miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesi ise, bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır. Dönemsellik, tahakkuk etmiş bir gelir için söz konusudur. Bu esaslar dikkate alındığında, bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme olmadığı sürece mahiyet veya tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Vergi Usul Kanununda kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gereken tahakkuk esası ve dönemsellik ilkesini işler kılacak hükümler yer almaktadır. Şöyle ki, söz konusu Kanunun 283 üncü maddesinin birinci fıkrasında "gelecek bir hesap dönemine ait olarak peşin ödenen giderler ile cari hesap dönemine ait olup da henüz tahsil edilmemiş olan hasılat, mukayyet değerleri üzerinden aktifleştirilmek suretiyle değerlenir", 287 nci maddesinde ise "gelecek hesap dönemlerine ait olarak peşin tahsil olunan hasılat ile cari hesap dönemine ait olup henüz ödenmemiş olan giderler mukayyet değerleri üzerinden pasifleştirilmek suretiyle değerlenir" hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, şirketinizin aktifine kayıtlı taşınmazın üzerine intifa hakkı tesis ettirilmesi suretiyle 5 yıllığına ... Anonim Şirketi'ne kullanılması işleminin kiralama olarak değerlendirilmesi, söz konusu intifa hakkı tesisi işlemi karşılığında peşin olarak tahsil edilen bedellerin ise tahakkuk ve dönemsellik ilkeleri çerçevesinde kira süresine bölünmek suretiyle kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Ancak, ... Anonim Şirketi tarafından yapılan ödemenin doğrudan bir gayrimenkulün kiralanması karşılığında yapılmayıp inkişaf bedeli niteliği arz etmesi halinde şirketinize ödenen tutarın tamamı tahakkuk ettiği hesap dönemi kurum kazancına dahil edilecektir.

Öte yandan, KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin; 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

-(10/a) maddesinde, malın teslimi veya hizmetin yapılmasıyla; (10/b) maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesiyle (10/c) maddesinde, kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılmasıyla; vergiyi doğuran olayın meydana geleceği

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şirketinizce ... A.Ş. ile yapılacak intifa hakkı sözleşmesine istinaden düzenlenecek fatura tutarı üzerinden genel oranda KDV hesaplanması ve KDV Kanununun 10/b maddesi hükmü uyarınca fatura bedeli üzerinden hesaplanan bu KDV nin, faturanın düzenlendiği vergilendirme dönemine ait beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

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