

Kiralama işlemlerinde katma değer vergisi uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-KDV-10-68
Tarih	18.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.02-KDV-10-68 18/07/2011

Konu : Kiralama işlemlerinde katma değer vergisi uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek üzere kurulan şirketinizin, turizm sektöründe yer alan ve mevsimine bağlı olarak faaliyet gösteren oteller için kira sözleşmeleri düzenlediği, kira bedellerinin ise kiracı ile akdedilen sözleşme gereği yılın belirli dönemlerinde tahsil edileceğinden bahisle, kira gelirlerine ait KDV lerin şirketinizce hangi dönemlerde beyan edilip ödeneceğine ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaaaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV nin konusunu teşkil ettiği,

- 4/1 inci maddesinde, teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithlatatı dışında kalan işlemlerin hizmet mahiyetinde olduğu,

- 10 uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması anında; (b) bendinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi halinde; (c) bendinde ise kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılması sırasında meydana geldiği,

hükme bağlanmış olup, KDV uygulamasında vergilendirme dönemi, Kanunun 39/1 inci maddesindeki yetkiye dayanılarak takvim yılının birer aylık dönemleri olarak belirlenmiştir.

Buna göre, şirketiniz portföyünde yer alan taşınmazların kiraya verilmesi işlemi birden fazla vergilendirme dönemine sirayet eden bir hizmet niteliği taşıdığından, kısım kısım hizmet ifası olarak değerlendirilecek ve aylık vergilendirme dönemleri sonu itibarıyla ifa edilen kısma isabet eden kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV, ilgili döneme ait KDV beyannamesi ile beyan edilecektir. Kira bedelinin kısmen veya tamamen peşin ya da daha sonra tahsil edilmesinin bu şekilde beyan edilmesi gereken vergilere bir etkisi yoktur. Bedelin avans olarak tahsil edilmesi durumunda da her bir vergilendirme dönemine isabet eden vergiler ait oldukları dönemde beyan edilecektir.

Ancak, herhangi bir nedenle önceden fatura düzenlenmesi halinde Kanunun 10/b maddesi uyarınca fatura bedeli üzerinden vergi hesaplanacak ve hesaplanan bu vergi, faturanın düzenlendiği vergilendirme dönemine ait beyanname ile beyan edilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.