

Devlet üniversitesince irtifak hakkı verilmesi karşılığında yapılan binanın irtifa hakkının sona ermesi üzerine tesliminde KDV olup olmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-413958
Tarih	01.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KDV GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 39044742-KDV.17-413958

01.11.2017

Konu : Devlet üniversitesince irtifak hakkı verilmesi karşılığında yapılan binanın irtifa hakkının sona ermesi üzerine tesliminde KDV olup olmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Üniversitenize ait arsa üzerinde irtifak hakkı tesisi karşılığında yapılacak binanın, irtifak hakkı süresi sonunda üniversitenize terkedileceği belirtilmekte olup, bedelsiz olarak gerçekleştirilecek bina tesliminin KDV ye tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye’de, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,

-1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin; 1/3-g maddesinde, üniversitelere ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseselerin ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin katma değer vergisinin konusuna girdiği,

-17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV den müstesna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, Kanunun 2 nci maddesinde teslim, 4 üncü maddesinde ise hizmet tanımlanmış olup, 4 üncü maddenin (2) numaralı fıkrasında "Bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her biri ayrı işlem olup, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergilendirilirler." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, Üniversitenize ait arsa üzerinde üçüncü şahıslar adına irtifak hakkı tesis edilmesi, hizmet mahiyetinde bir işlem olup, adına irtifak hakkı tesis edilen üçüncü şahsın bu irtifak hakkı karşılığında Üniversitenize ticari, sınai, zirai faaliyet veya serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapacağı bina teslimi ise teslim mahiyetinde bir işlemdir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 998 uncu maddesine göre tapu siciline taşınmaz olarak; araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler kaydedilebilmektedir. Yine aynı madde hükmüne göre, tapu siciline, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz olarak kaydedilebilmesi için gerekli koşullardan biri de hakkın süresiz veya en az 30 yıl süreli olmasıdır.

Medeni Kanunun bu hükmü dikkate alındığında, irtifak hakkının taşınmaz olarak değerlendirilebilmesi için, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli bir hak olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

Üniversitenize ait arsa üzerinde üçüncü şahıslar adına tesis edilen irtifak hakkı;

-Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli bir hak olarak kaydedilmiş ise bu bir gayrimenkul kiralaması olarak değerlendirilecek ve Kanunun (1/3-f) maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır. Ancak, söz konusu gayrimenkulün üniversitenizin iktisadi işletmesine dahil olmaması durumunda bu kiralama işlemi Kanunun (17/4-d) maddesine göre vergiden istisna olacaktır.

-Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli bir hak olarak kaydedilmemiş ise hak kiralaması olarak değerlendirilecek ve Kanunun 1/3-f maddesi gereğince katma değer vergisine tabi olacak olup, Kanunun 17/4-d maddesinde yer alan istisnadan yararlanması mümkün olmayacaktır.

Ayrıca, adına irtifak hakkı tesis edilen üçüncü şahsın, irtifak hakkı karşılığında Üniversitenize yapacağı bina teslimi, KDV ye tabi tutulacak ve emsal bedel üzerinden KDV hesaplanacaktır.

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.

