

Hazineye ait gayrimenkul kiralanmasında KDV ve tevkifat

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.39.10.00-010-5
Tarih	28.07.2015

T.C.

KIRKLARELİ VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 19174029-010-5

28/07/2015

Konu : Hazineye ait gayrimenkul kiralanmasında KDV ve tevkifat

İlgide kayıtlı yazınız ve eklerinden, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ... kayıtlı taşınmazlar üzerinde idareniz adına 30 yıl süreli irtifak hakkı tesis edildiği ve tapu kaydına işlendiği, gayrimenkulün üzerinde bulunan kafeterya ve bahçenin, 15 yıl süre ile ...' ne kiraya verildiği belirtilerek, kira bedelinin Katma Değer Vergisi ile KDV tevkifatına tabi olup olmadığı hakkında görüş istenildiği anlaşılmıştır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-p maddesinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin KDV'den istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiralınması işlemleri KDV Kanununun 17/4-p maddesi uyarınca KDV'den müstesnadır.

Öte yandan, KDV Kanununun 17/4-d maddesi uyarınca, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması KDV'den istisnadır.

Ancak, Hazine kavramı içerisinde 5018 sayılı Kanuna ekli I sayılı cetvelde sayılan "Genel Bütçeli Kamu İdareleri" girmekte olup, söz konusu cetvelde bulunmayan İl Özel İdareleri "Hazine" kavramı içerisinde yer almadığından, yapmış oldukları kiralama işlemleri KDV Kanununun 17/4-p maddesinde öngörülen istisna kapsamına girmemektedir.

Buna göre, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup tapu kayıtlarında Kırklareli İl Özel İdaresine irtifak hakkı tesis edilen gayrimenkulün üzerinde bulunan kafeterya ve bahçenin Ema Lokanta İşletmeciliği ve Turizm Gıda San. Tic. Ltd. Şti.' ne kiraya verilmesi işlemleri üzerinden genel oranda (%18) KDV hesaplanması gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan KDV Genel Uygulama Tebliğinin "I/C-2.1.2.3. Kiralama İşlemleri" başlıklı bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (1/3-f) maddesine göre, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesi işlemleri KDV'nin konusuna girmektedir.

Buna göre, söz konusu mal ve hakların kiraya verilmesi işlemi, ticari, sınaî, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde verilen bir hizmet olmasa dahi KDV'ye tabi olacaktır.

Bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV;

- Kiraya verenin başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dâhildir),

- Kiracının KDV mükellefi olması (sadece sorumlu sıfatıyla KDV ödeyenler bu kapsama dâhil değildir),

şartlarının birlikte var olması halinde, kiracı tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilecektir.

...

KDV'ye tabi olan kiralama işlerinde kiraya verenin başka faaliyetleri dolayısıyla KDV mükellefi olması halinde, tam tevkifat uygulaması söz konusu olmaz; kiraya veren, kiralama faaliyetlerine ait KDV'yi diğer faaliyetleri ile birlikte genel esaslara göre beyan eder. Faaliyetleri sadece 2 No.lu KDV Beyannamesi vermelerini gerektirenler, bu kapsamda mütalaa edilmez.

Yukarıda belirtilenler hariç kiracının KDV mükellefi olmaması halinde de (faaliyetleri sadece 2 No.lu KDV Beyannamesi vermelerini gerektirenler de bu kapsamda mütalaa edilecektir) kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV, kiraya veren tarafından mükellef sıfatıyla beyan edilir. Kiraya verenin başka nedenlerle KDV mükellefiyeti olmaması bu uygulamaya engel değildir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, Kurumunuzun başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması, kiracının KDV mükellefi olması şartlarının birlikte var olması halinde, tevkifat kiracı tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilecektir. Diğer faaliyetleriniz nedeniyle KDV mükellefiyetinizin bulunması halinde ise, tam tevkifat uygulaması söz konusu olmadığından kiralama faaliyetine ait KDV nin diğer faaliyetleriniz ile birlikte genel esaslara göre beyan edilmesi gerekmektedir.

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. — 18.09.2026