

## Finansal kiralama sözleşmesi ile kiralanan otelin satın alınmasında harç ve KDV uygulaması.

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                        |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU    |
| <b>Özelge no</b>  | 76464994-130[KDV.2013.144]-80 |
| <b>Tarih</b>      | 02.04.2014                    |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü**

Sayı : 76464994-130[KDV.2013.144]-80

02/04/2014

Konu : Finansal kiralama sözleşmesi ile kiralanan otelin satın alınmasında harç ve KDV uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirket ortaklarınızın sahip olduğu ... Turizm Otomotiv Tic. ve San. A.Ş. nin mülkiyetinde bulunan ve 2010 yılında ... Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ne satılan taşınmazların, Şirketinizce aynı yıl adı geçen finansal kiralama şirketinden 19/2/2010 tarihli (4/4/2012 ve 29/5/2013 tarihli Finansal Kiralama Tadil Sözleşmeleri ile değişik) Finansal Kiralama Sözleşmesi ile kiralandığı ifade edilerek, finansal kiralamaya konu vadesi gelmemiş borçlar kapatılmak suretiyle söz konusu taşınmazların Şirketinize tesliminin KDV den istisna tutulup tutulmayacağı ile tescil işleminin harçtan muaf olup olmayacağı konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin vergiye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV'den istisna olduğu ancak, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisseleri teslimlerinin bu istisna kapsamı dışında olduğu,

-17/4-y maddesinde ise 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralananmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devrinin KDV'den istisna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, Şirketiniz ile ... Leasing Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye konu taşınmazlar Şirketinize ait olmadığından işlemin sat-geri kirala işlemi olarak değerlendirilmesine ve Leasing şirketi tarafından Şirketinize tesliminde Kanunun 17/4-y maddesi hükmüne dayanılarak KDV istisnası uygulanmasına imkan bulunmamaktadır.

Öte yandan, finansal kiralama şirketince ... Turizm Otomotiv Tic. ve San. A.Ş.'nden satın alınan taşınmazların, (ödenmemiş kira taksitleri) vadesinden önce ödenmek suretiyle Şirketinize tesliminin, söz konusu taşınmazların 2 yıldan fazla süredir finansal kiralama şirketinin aktifinde kayıtlı olması ve bu şirketin istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan bir şirket olmaması şartıyla Kanunun 17/4-r maddesine göre KDV den istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

#### HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/(a) fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç

alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; 125 inci maddesinde ise, bu kanunun ilgili kısımlarında mükellefiyet hakkında konulmuş hükümlerin aksine, özel kanunlarda hüküm bulunduğu takdirde özel kanun hükmünün uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 37 inci maddesinde;

"(1) Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtlar damga vergisinden, bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır.

(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan istisna hükmü, kiracının mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin finansal kiralama kuruluşuna satılıp geri kiralanması ve finansal kiralama sözleşmesi süresi sonunda tekrar kiracı adına tapuya tescil edilmesi işlemine ilişkin olarak düzenlenmiştir.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, finansal kiralama sözleşmesine konu gayrimenkullerin ... Turizm Otomotiv Tic. ve San. A.Ş.'nin mülkiyetinde iken ... Finansal Kiralama A.Ş.'ye satışının yapıldığı ve finansal kiralama sözleşmesine istinaden ... Finansal Kiralama A.Ş. tarafından Şirketinize kiralandığı anlaşılmıştır.

Buna göre, ... Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yoluyla kiralanan gayrimenkullerin ilk malikinin ... Turizm Otomotiv Tic. ve San. A.Ş. olduğu anlaşıldığından yukarıda açıklanan istisna hükmünden yararlanılması mümkün bulunmamakta olup, finansal kiralama sözleşmesi ile belirlenen süreden önce borcun tamamını ödemek suretiyle kiralama süresi sona eren gayrimenkullerin şirketiniz adına tapuya tescil edilmesi işleminden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/(a) fıkrasına göre harç aranılması 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