

**Belediye tarafından uygulanan ecrimisil bedelinin KDV'ye tabi olup olmadığı ve kanunen kabul edilen gider olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hk.**

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                              |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU          |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17.4-1026 |
| <b>Tarih</b>      | 14.03.2012                          |

**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.17.4-1026**

**14/03/2012**

**Konu : Belediye tarafından uygulanan ecrimisil bedelinin KDV'ye tabi olup olmadığı ve kanunen kabul edilen gider olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Fatih Belediye Başkanlığı tarafından talep edilen işgaliye bedelinin kurumlar vergisinin tespitinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı ile söz konusu bedelin KDV ye tabi olup olmadığı hususunda bilgi istenilmektedir.

**KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının

tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun "Bilanço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde ise; bilanço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsdeki söz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet fark olduğu, Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 40 inci maddesinde de; safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmış olup maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde de, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin, safi kazancın tespitinde gider olarak indirilebileceği hükmüne yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde, "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemten kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Buna durumda, şirketiniz tarafından İstanbul Fatih Belediye Başkanlığına ecrimisil adı altında yapılan ödemeler kira ödemesi niteliği taşıdığından, söz konusu ödemelerin tahakkuk ettiği tarihler itibariyle ilgili dönemlerde Gelir Vergisi Kanununun 40 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi uyarınca kurum kazancının tespitinde gider olarak indirilmesi mümkündür.

### **KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN**

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin, 1/3-g maddesinde ise genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin, katma değer vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV'den istisna edilmiştir.

Bu hükümlere göre, kiralanın taşınmaz bızatıı ıktıadı işletme niteliğinde ise veya taşınmaza bağılı işletme hakkı v.b. hakların kiralanması söz konusu ise KDV Kanununun sözü edilen 17/4-d maddesinde düzenlenen istisna kapsamına girmeyen bu kiralama işlemleri KDV ye tabi olacaktır.

Bu durumda, işgal ettiniz arazi Belediyenin kendi tüzel kişiliğine ait bir arazi ise otelinizden talep edilen bedel KDV Kanununun 17/4-d maddesine göre KDV'den müstesnadır. Ancak arazinin, belediyenin ıktıadı işletmesine dahil olması veya bu kiralama işlemi nedeniyle bir ıktıadı işletme oluşması halinde söz konusu kiralama işlemi Kanunun 1/1 inci maddesine göre KDV'ye tabi olacaktır.

Diğer yandan, Kanunun 29/1 inci maddesinde, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler nedeniyle ödenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi indirim konusu yapabilecekleri hükmüne bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca, bahsi geçen kiralama işlemi nedeniyle düzenlenecek kanuni belgedeki KDV Şirketinizce indirim konusu yapılabilecektir.

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