

Kiralama hizmetinde KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97726449-130[178054410]-E.95748
Tarih	30.10.2020

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

ACELE

Sayı : 97726449-130[178054410]-E.95748

30.10.2020

Konu : Kiralama hizmetinde KDV

İlgi : 02/09/2020 tarihli ve 242392 gelen evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Eylül/2020 döneminde yapacağınız kiralama işlemine istinaden 12 aylık kira bedelini toplu olarak tahsil edeceğinizden bahisle tahsil edilen kira bedelinin tamamının faturalandırılacağı belirtilerek, 31/7/2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile işyeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi (KDV) oranının %18'den %8'e düşürülmesi nedeniyle, söz konusu kiralama işleminde uygulanması gereken KDV oranı hususunda görüş talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin, 1/3-f maddesinde ise Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu,

10 uncu maddesinde, vergiyi doğuran olayın, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile meydana geldiği

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Vergiyi Doğuran Olay" Başlıklı (I/Ç-1) bölümünde;

"Birden fazla vergilendirme dönemine yayılarak verilen hizmetlerde, hizmet bedelinin tamamının veya bir kısmının hizmet ifa edilmeden önce tahsil edilmesi halinde, fatura ve benzeri belge düzenlenmemiş olması koşuluyla KDV doğmaz. Öte yandan, bir vergilendirme döneminden fazla devam eden hizmetlerde, takvim yılının aylık dönemlerinden oluşan vergilendirme dönemleri itibarıyla KDV'nin hesaplanması ve verilecek hizmetlere ilişkin faturanın aylık ödeme tutarı belirtilerek tanzim edilmesi gerekmektedir. Belli bir vergilendirme döneminde beyan edilecek KDV matrahının ise toplam hizmet bedelinin, hizmetin ifa edileceği aylık sürelerle bölünmesi suretiyle tespiti mümkün bulunmaktadır.

Bir vergilendirme döneminden fazla devam eden hizmetlerin taksitlere bağlanması halinde, kredi kartı ile yapılan ödemelerde, POS makinesi tarafından ilk anda düzenlenen ve hizmet bedelinin tamamını kapsayan taksit planını gösteren belge, ayrıca fatura veya benzeri belge düzenlenmemiş olması şartıyla KDV hesaplanmasını gerektirmez. Vergiyi doğuran olay, aylık taksit miktarının şirketin banka hesabına geçtiği tarihte değil, bir vergilendirme döneminden fazla devam eden hizmetler için takvim yılının aylık vergilendirme dönemleri itibarıyla doğmaktadır."

açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, birden fazla vergilendirme dönemine yayılarak verilen hizmetlerde, hizmet bedelinin tamamının veya bir kısmının hizmet ifa edilmeden önce tahsil edilmesi halinde, fatura ve benzeri belge düzenlenmemiş olması koşuluyla KDV doğmayacaktır. Fatura veya benzeri belgesi düzenlenen ancak kiralama hizmeti bu tarih aralığından sonra ifa edilecek olan işlemlerde ise, düzenlenen belgede gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

Bununla birlikte, mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak, maddede yer alan sınırlar dahilinde, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir.

Bu kapsamda KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler içinse %18 olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca, 31/7/2020 tarihli ve 31202 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve aynı tarihte yürürlüğe giren 2812 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının 1 inci maddesi ile 2007/13033 sayılı BKK'ya eklenen geçici 6 ncı maddenin (1/a) bendiyle işyeri kiralama hizmetinde KDV oranı 31/12/2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) %8'e indirilmiştir.

Diğer taraftan, söz konusu BKK'nın (2/1) maddesinde, bu Karar kapsamındaki mal ve hizmetleri tanımlamaya Hazine ve Maliye Bakanlığının yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu bağlamda, işyeri kiralama hizmetleri, işyeri olarak kullanılan bina, ofis, dükkân gibi taşınmazların kira sözleşmesi ile kuru mülkiyetinin kiralamasını kapsamaktadır. Bununla birlikte, taşınmazların, iktisadi bir faaliyetin icrasına tahsis edilerek ve/veya işletilmeye hazır hale getirilerek kiracıların kullanımına bırakılması halinde, bu tür kiralama işlemleri taşınmaza bağlı işletme hakkının

kiralanması niteliğinde olduğundan bu işlemlerin işyeri kiralama hizmeti olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu çerçevede; kiralamaya konu taşınmazın, iktisadi bir faaliyetin icrasına tahsis edilmeden ve/veya işletilmeye hazır hale getirilmeden kuru mülkiyetinin kiralanması ve bina, ofis, dükkan gibi niteliklerde olması kaydıyla,

- 31/7/2020 ila 31/12/2020 tarihleri arasında (bu tarihler dahil) verilen kiralama hizmetlerine %8 oranında KDV uygulanacaktır.

- 12 aylık dönemi kapsayan, dolayısıyla birden fazla vergilendirme dönemine yayılarak verilecek olan kiralama hizmeti için 12 aylık kira bedelinin hizmet ifa edilmeden önce tahsil edilmiş olması nedeniyle (fatura ve benzeri belge düzenlenmemiş olması koşuluyla) tüm bedel üzerinden KDV doğmayacak, takvim yılının aylık dönemlerinden oluşan vergilendirme dönemleri itibarıyla KDV'nin hesaplanması ve verilecek hizmete ilişkin faturanın aylık kira tutarı belirtilerek tanzim edilmesi gerekecektir.

- Kira bedeli peşin tahsil edilen ancak 1/1/2021 tarihinden sonra ifa edilecek olan işyeri kiralama hizmetleri için bu dönemde (Eylül/2020) fatura ve benzeri belge düzenlenmesi halinde ise, Şirketinizin kiralama işlemlerindeki mutata uygulamasının bu yönde olması ve bu işlemde muvazaa olmaması kaydıyla, fatura ve benzeri belgenin düzenlendiği tarihte geçerli olan %8 oranında KDV hesaplanması 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