

Lojmanda oturanlardan alınan kira, kapıcı/kaloriferci, su, yakıt bedelleri ve ortak giderler ile belediye tarafından tahsil edilen katı atık bedeline uygulanması gereken KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	85373914-130[53.01.202]-44302
Tarih	22.03.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 85373914-130[53.01.202]-44302

22.03.2018

Konu : Lojmanda oturanlardan alınan kira, kapıcı/kaloriferci, su, yakıt bedelleri
ve ortak giderler ile belediye tarafından
tahsil edilen katı atık bedeline
uygulanması gereken KDV oranı

İlgi: a) 13.03.2017 tarihli ve 2053929 sayılı dilekçeniz.

b) 13.03.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgi (a)' da kayıtlı dilekçe ve ilgi (b)' de kayıtlı özelge talep formunda; müessesenize ait lojmanlarda oturanlardan 377 Sıra No.lu Milli Emlak Genel Tebliğine göre alınan kira, kapıcı/kaloriferci, su,

yakıt bedelleri ve ortak giderler ile Soma Belediye Başkanlığınca tahsil edilen katı atık bedeline uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi 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, 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 veya 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 KDV'ye tabi olduğu ifade edilmiş; aynı Kanunun 17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu, 25/a maddesinde ise teslim ve hizmet işlemlerinde fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen ticari teamüllere uygun miktardaki iskontoların KDV matrahına dahil olmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bununla beraber, KDV oranları, 3065 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 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 için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (II) sayılı listenin A/18-a sırasında, Türk Gümrük Tarife Cetveli (TGTC)'nin 22.01 tarife pozisyonunda yer alan mallara da yer verilmiştir. Bu tarife pozisyonunda; sular, buz ve kar düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, KDV Genel Uygulama Tebliğinin; I/B-2.1.bölümünde; " 3065 sayılı Kanunun (1/3-g) maddesinde sayılan; genel bütçeye dahil idareler, özel bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, dernek ve vakıflar ile her türlü mesleki kuruluşların ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyet kapsamına girmeyen, kuruluş amaçlarına uygun teslim ve hizmetleri vergiye tabi değildir.

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesi kapsamına giren mal ve hakların kiralanması işlemleri Kanunun (1/3-f) maddesine göre KDV' ye tabidir. Ancak yukarıda sayılan kuruluşların, iktisadi işletmelerine dahil olmayan gayrimenkullerinin kiraya verilmesi işlemleri Kanunun (17/4-d) maddesine göre vergiden istisnadır." ifadelerine yer verilmiştir.

Anılan Tebliğin I/B-5. bölümünde ise "KDV uygulamasında personele bedelsiz sağlanan menfaatlerden aşağıda sayılanlar vergiye tabi tutulmaz:

a) Personele işyerinde veya müştemilatında yemek verilmesi,

b) Personele yatacak yer veya konut tahsisi,

c) Personelin toplu olarak işyerine gidip gelmesini sağlamak amacıyla yapılan taşıma hizmetleri,

ç) Personele demirbaş olarak verilen giyim eşyası.

İşletmenin iktisadi faaliyetini sürdürebilmesi için yapılan ve işletmede yaratılan katma değer bir unsuru olan bu masraflar, maliyetin bir parçası olduğundan, personele tahsis sırasında vergiye tabi tutulmaz, bu mal ve hizmetlerin iktisabında yüklenilen vergiler ise genel hükümlere göre indirim konusu yapılabilir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 377 Sıra No.lu Milli Emlak Genel Tebliğinde, kamu konutlarının 2017 yılı aylık kira bedellerinin tespitine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş; "Kamu Görevlilerinin Geneline ve Hizmet Kollarına Yönelik Mali ve Sosyal Haklara İlişkin 2016 ve 2017 Yıllarını Kapsayan 3. Dönem Toplu Sözleşme"nin 16 ncı maddesinde ise, kamu iktisadi teşebbüslerince bedeli karşılığı kamu konutu tahsis edilen personelden anılan Tebliğle belirlenen kira birim bedellerinin % 85' inin tahsil edileceği ifade edilmiştir.

Buna göre, kurum ve kuruluşlarca karşılanan/tedarik edilen; ilave kira bedeli mahiyetindeki kaloriferci/kapıcı bedeli, sayaçlarının ayrılması mümkün olmayan elektrik/su bedeli ile kira bedelinden ayrı olarak tahsil edilen yakıt bedeli ve ortak kullanım alanlarına ilişkin giderler üzerinden genel oranda (% 18) KDV hesaplanması; su sayacının ayrılması halinde ise su tüketim bedeli üzerinden % 8 oranında KDV ödenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Soma Belediye Başkanlığınca tahsil edilen katı atık bedeli de genel oranda (% 18) KDV'ye tabi tutulacaktır.

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