

Aktife kayıtlı olmayan arsa karşılığı olarak alınan dükkana ait faturada yer alan KDV'nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-130-449038
Tarih	13.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Kdv Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-449038

13.11.2017

Konu : Aktife kayıtlı olmayan arsa karşılığı olarak alınan dükkana ait faturada yer alan KDV'nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; mali müşavir olarak faaliyet gösterdiğiniz, aktifinizde bulunmayan arsanızı sözleşme karşılığı müteahhide verdiğiniz, sözleşmeye göre yapılan inşaattaki dükkanın tarafınıza verildiğini belirterek, aktifinize kaydederek kiraya vermeyi düşündüğünüz dükkana ait kesilecek faturada yer alan KDV'yi indirim konusu yapıp yapamayacağınız hakkında Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, aynı Kanunun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, aynı fıkra da bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmüne yer verilmiş olup, ikinci fıkrasında ise "Yukarıda yazılı mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dâhil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde de; "Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;

..." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan Kanunun "Serbest Meslek Kazancının Tarifi" başlıklı 65 inci maddesinin birinci fıkrasında her türlü serbest meslek faaliyetinden doğan kazançların serbest meslek kazancı olduğu belirtilmiştir.

Mezkûr Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, kimlerin vergi tevkifatı yapmakla yükümlü oldukları sayılmış olup, aynı fıkranın 5/a bendinde de, "70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20" oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü ticari ve zirai işletmeleri kapsadığından ve anılan Kanunda, serbest meslek faaliyetinde kullanılan mal ve hakların kiralanmasından doğan kazancın serbest meslek kazancı sayılacağına dair bir hüküm de

bulunmadığından, adı geçene ait olup aktifinde bulunmayan arsanın, sözleşme karşılığı müteahhide verilmesi sonucu edinilen dükkânın, aktife alınmak suretiyle kiraya verilmesi sonucu elde edilecek gelir, serbest meslek kazancı olarak değil, gayrimenkul sermaye iradı kapsamında vergilendirilecek olup; kiracının, tevkifat yapmakla yükümlü bulunanlar arasında olması halinde, adı geçene yapılacak kira ödemeleri karşılığında Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a maddesi gereğince tevkifat yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununda değişiklik yapan 2361 sayılı Kanunun gerekçesinde; yapılan düzenlemeyle Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde kiraya verilen gayrimenkuller için ödenen emlak vergilerinin indirimine imkan tanındığı belirtilerek, söz konusu bent de yer alan "vergi" ifadesinden, "emlak vergisi"nin anlaşılması gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Bu nedenle kiralamaya konu edilmesi düşünülen dükkânın iktisabında ödenen katma değer vergisinin (KDV), gayrimenkul sermaye iradınının safi tutarının tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,

- 29/1 inci maddesinde, mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV den, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV ile ithal olunan mal ve hizmetler dolayısıyla ödenen KDV'yi indirebilecekleri,

- 29/3 üncü maddesinde ise, indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,

hükme bağlanmıştır.

Buna göre; aktifinizde yer almayan arsanın karşılığında müteahhit tarafından yapılan dükkan teslimi, şahsınıza yapılan bir teslim olacağından, bu faturada yer alan KDV nin indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan; söz konusu dükkanın şahsınızdan işletmenize teslimi de (ticari mahiyette olmaması durumunda) KDV nin konusuna girmemektedir.

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