

Kira Gelirlerinin Vergi Durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	79690095-3.2010.11.KDV.1.Md./-20
Tarih	28.11.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

AYDIN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : 79690095-3.2010.11.KDV.1.Md./-20

28/11/2012

Konu : Kira Gelirlerinin Vergi Durumu.

İlgide kayıtlı dilekçeleriniz ve eklerinin incelenmesinden, Derneğiniz tarafından ... Belediyesinden belli güzergâhlardaki yol kenarlarının otopark olarak kullanılması işinin üç yıllığına ve yıllık ... TL bedelle kiralandığı, otopark olarak belediyeden kiralanılan yerlerin, yine otopark olarak kullanılmak üzere İzmir İli ... Vergi Dairesinin ... vergi numarasında kayıtlı bulunan ... Tic. Ltd. Şti. ile2010 tarihinde imzalanan "Otopark İşletme Sözleşmesi" ile üç yıllığına ve yıllık000,00 TL ihale bedeli +000,00 TL bağış olmak üzere toplam000,00 TL bedelle kiraya verildiği belirtilerek, yapılan kira sözleşmesinden dolayı Derneğinizin Katma Değer Vergisi ve Kurumlar Vergisi Kanunları karşısındaki yükümlülükleri konusunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendi hükmü gereğince, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esas olduğundan, söz konusu kiralama işlemi için düzenlenen "Otopark İşletme Sözleşmesi" nde yer alan kira bedeli ve bağış tutarı toplamının

ihale bedeli olarak dikkate alınması ve damga vergisi, kurumlar vergisi, stopaj gelir vergisi ve katma değer vergisi mevzuatları açısından söz konusu bedelin esas alınması gerekmektedir.

Bu nedenle,2010 tarihinde Derneğiniz ile ... Tic. Ltd. Şti. arasında üç yıllık olarak imzalanan sözleşmeden dolayı her bir Vergi Kanunu karşısındaki durumu aşağıdaki gibi olacaktır.

a)Kurumlar Vergisi Kanunu açısından;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ile iktisadi kamu kuruluşları vergi mükellefiyeti kapsamına alınmış olup, aynı Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında da Devlete, il özel idarelerine, belediyelere, diğer kamu idarelerine ve kuruluşlarına ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan sermaye şirketi ve kooperatif statüsünde bulunmayan ticari, sınai ve zirai işletmelerin iktisadi kamu kuruluşu olduğu; aynı maddenin altıncı fıkrasında ise bunların kazanç amacı gütmemelerinin, faaliyetin kanunla verilmiş görevler arasında bulunmasının, tüzel kişiliklerinin olmamasının, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği; mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olması, kar elde edilmemesi veya karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadilik niteliğini değiştirmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "2.4. Dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler" başlıklı bölümünde iktisadi işletmenin tanımı içinde yer alan ve devamlı olarak yapılan ticari, sınai veya zirai faaliyetten söz edebilmek için bu işletmenin tedavül ekonomisine katılması, başka bir ifadeyle işletmede üretilen veya alınan malların veya verilen hizmetin bağış adı altında olsa dahi doğrudan veya dolaylı olarak bir bedel karşılığı satılmış olması gerektiği, aksi halde diğer unsurlar var olsa dahi bir iktisadi işletmenin varlığından söz edilemeyeceği ifade edilmiştir.

İktisadi işletmenin belirgin özellikleri; bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai bir mahiyet arz etmesidir. Diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurları, ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı ya da hizmet ifaları gibi faaliyetlerdir.

Kanun, bu gibi halleri tek tek saymak yerine, dernek ya da vakıf tarafından piyasa ekonomisi içerisinde icra edilen tüm iktisadi faaliyetleri kapsama almıştır. Ticari organizasyon, sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle belirli şekilde kurulmuş olacaktır. Bu takdirde bu organizasyon içinde bir takvim yılında veya iki veya üç yılda tek bir işlem yapılmış olsa dahi ticari faaliyetin varlığı kabul edilecektir.

Kuru mülkiyet kiralaması şeklinde gerçekleştirilen kiralamalar ticari amaçla gerçekleştirilmediği veya devamlı surette belirli bir hacim ve mahiyette olmadığı müddetçe bu kiralama işlemi nedeniyle oluşan

iktisadi işletmeden söz etmek mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, gayrimenkul kiralama faaliyetinin bir iktisadi işletmenin kiralınması şeklinde gerçekleşmesi ve işletme hakkının devrini de içermesi halinde, bu kiralama işlemi nedeniyle bir iktisadi işletme oluşacağı tabiidir. İktisadi bir faaliyetin icrasına tahsis edilen ve işletilmeye hazır hale getirilen gayrimenkuller üzerinde sahip olunan işletme hakkının kiralınması, ticari nitelikte bir kiralama olup bu tür kiralamalarda iktisadi işletmenin oluştuğu kabul edilecektir. Buna göre, anılan Dernek tarafından otopark işletme hakkının kiraya verilmesi nedeniyle bu Dernek bünyesinde oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilecektir.

Diğer taraftan, 03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin15.3.2.3. Diğer kurumlar vergisi mükelleflerine ait taşınmazların kiralınması karşılığında yapılan kira ödemeleri başlıklı bölümünde "Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır. Bu kurumların elde ettikleri kira gelirleri ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilecektir.

Dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralınması halinde, oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, bahse konu kiralama işlemi nedeniyle şirket tarafından Derneğimize yapılacak kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacaktır.

b) Katma Değer Vergisi Kanunu açısından,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin (3-f) bendinde "Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemleri," katma değer vergisi konusuna alınmış, aynı maddenin (3-g) bendinde 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 ticarî, sınaî, ziraî ve meslekî nitelikteki teslim ve hizmetleri verginin konusuna alınmıştır.

Ancak, Kanunun 17 nci maddesinin (4-d) bendi ile iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemleri, KDV den istisna tutulmuştur.

Bu hükümlere göre, Kuşadası Belediyesi tarafından belli güzergâhlardaki yol kenarlarının otopark olarak kullanılması işinin üç yıllığına kiralınması işlemi, bir gayrimenkul kiralama işlemi olmayıp, işletme hakkının kiraya verilmesi işlemi niteliği taşıdığından Kanunun 1/3-f maddesine göre KDV ye tabi bulunmaktadır.

Öte yandan, Belediyeden kiralanan yerlerin Derneğinizce tekrar kiraya verilmesi Derneğiniz bünyesinde iktisadi bir işletme oluşturduğundan bu iktisadi işletme adına KDV mükellefiyeti tesis edilecektir.

Bu durumda, Kuaşadası Belediyesinin gerçek usulde KDV mükellefiyetinin bulunmaması halinde Belediyenin Derneğinize yapmış olduğu kiralama işlemine ilişkin olarak kiralama bedeline genel oran (%18) uygulanmak suretiyle hesaplanacak KDV, 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (2.3.) bölümündeki açıklamalara göre Derneğinizce sorumlu sıfatıyla 2 no.lu KDV beyannamesi ile beyan edilerek ödenecek, adı geçen Belediyenin gerçek usulde KDV mükellefiyetinin bulunması halinde ise işleme ait KDV, Belediye tarafından mükellef sıfatıyla beyan edilerek ödenecektir.

Diğer taraftan, Derneğinizin ... Tic. Ltd. Şti.ne yapacağı kiralama işlemi Kanunun 1/3-g maddesine göre KDV ye tabi bulunmakta olup, kira bedeli+bağış tutarı olan 435.000,00 TL matrah kabul edilerek bu tutar üzerinden genel oranda (%18) hesaplanacak KDV nin, Derneğiniz iktisadi işletmesi tarafından mükellef sıfatıyla beyan edilerek ödenmesi gerekmektedir.

Belediyeden yapmış olduğunuz kiralama işlemi nedeniyle yüklendiğiniz KDV ise KDV Kanununun 29 ila 34 üncü maddelerindeki hükümler çerçevesinde 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