

Organize Sanayi Bölgesi Tarafından Kamu Kuruluşlarına Kiraya Verilen İş Yerlerinin Vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-70061300-105-9800
Tarih	13.03.2026

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Adıyaman Defterdarlığı

Gelir Yönetimi ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-70061300-105-9800

13.03.2026

Konu : Organize Sanayi Bölgesi Tarafından Kamu Kuruluşlarına Kiraya Verilen İş Yerlerinin Vergilendirilmesi

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... Organize Sanayi Bölgesi (OSB) olarak OSB içerisinde yer alan bir kısım gayrimenkullerinizi ticari bir amaç gütmekten veya hacim ve ehemmiyet bakımından ticari metot ve usul gerektiren bir organizasyon dahilinde olmadan (ayrı bir iktisadi işletme oluşmadan) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) gibi kurumlara kiraya verdiğinizizi belirterek, yapılan bu işlemin Kurumlar Vergisi, katma değer vergisi (KDV) ve Gelir Vergisi karşısındaki durumu hususunda Defterdarlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesine göre dernek ve vakıflar kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmazken, aynı maddenin (ç) bendi ile dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler kurumlar vergisi mükellefiyeti kapsamına alınmışlardır. Aynı Kanunun 2 nci maddesinin beşinci fıkrasında, dernek ve vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve sermaye şirketleri ile kooperatifler dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmelerin dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri olduğu, aynı maddenin altıncı fıkrasında da dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmelerin kazanç amacı gütmemelerinin, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunmasının, tüzel kişiliklerinin olmamasının, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya işyerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği, mal ve hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kar edilmemesi veya kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme niteliğini değiştirmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendiyle, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin alt yapılarını hazırlamak ve buralarda faaliyette bulunanların; arsa, elektrik, gaz, buhar ve su gibi ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce birlikte oluşturulan ve kazancının tamamını bu yerlerin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanan iktisadi işletmeler kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur.

Kurumlar Vergisi Kanununun uygulanmasına ilişkin açıklamaları içeren 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (4.16.) bölümünde, organize sanayi bölgelerinin, tüzel kişilikleri itibarıyla kurumlar vergisinin konusuna girmediği; ancak, organize sanayi bölgelerinin, muafiyet kapsamı dışındaki iktisadi işletmelerinin bulunması halinde, bu iktisadi işletmelerin kurumlar vergisi mükellefi olup olmayacakları hususunun Tebliğin (2.4.) bölümünde yapılan açıklamalar çerçevesinde değerlendirileceği açıklanmıştır.

Söz konusu Tebliğin (2.4) bölümünde, iktisadi işletmelerin belirgin özelliklerinin, bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai bir mahiyet arz etmesi olduğu, diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurlarının, ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı ya da hizmet ifaları gibi faaliyetlerin olduğu; Kanunun, bu gibi halleri tek tek saymak yerine dernek veya vakıf tarafından piyasa ekonomisi içerisinde

icra edilen tüm iktisadi faaliyetleri kapsamına aldığı, satılan mal veya hizmete ait bedelin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kâr edilmemesinin, kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği; ayrıca kazanç sağlama amacı olmasa dahi işletmenin konusunun ve faaliyetinin, her türlü mal ve hizmet satışı ya da bunlara benzer şekillerde olması ve devamlı surette yapılması durumlarında da dernek veya vakıflara ait iktisadi işletme oluştuğunun kabul edileceği belirtilmiştir.

İktisadi işletme 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 bir bedel karşılığı satılmış olması gerektiği, aksi halde diğer unsurlar var olsa dahi bir iktisadi işletmenin varlığından söz edilemeyeceği ifade edilmiştir.

Aynı Genel Tebliğin (15.3.2.3.) bölümünde ise Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde sayılan kurumlar vergisi mükelleflerine (kooperatifler hariç) ait taşınmazların kiralanması karşılığında bunlara yapılan kira ödemelerinden vergi kesintisi yapılmayacağı, bu kurumların elde ettikleri kira gelirleri ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edileceği; dernek veya vakıflara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde, oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmayacağı açıklanmıştır.

Öte yandan anılan Kanunun Geçici 2 nci maddesi hükmü gereğince, 1/1/2008-31/12/2035 tarihleri arasında dernek ve vakıflarca elde edilen Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin (5) numaralı bendi ve geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti suretiyle vergilendirilmiş kazanç ve iratlar dolayısıyla iktisadi işletme oluşmuş sayılmaz.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesinde yer alan "OSB tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü, sadece anılan kanunda yer alan görevlere ilişkin işlemler üzerinden alınan vergi, resim ve harçları kapsamakta olduğundan, organize sanayi bölgelerinin Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde belirtilen faaliyetleri dışındaki faaliyetleri nedeniyle elde edeceği gelirlerinin kurumlar vergisine tabi tutulmasına engel teşkil etmemektedir.

Dolayısıyla, vergi uygulamaları bakımından dernek olarak kabul edilen ve tüzel kişiliği itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan organize sanayi bölgelerinin yürüttüğü faaliyetlerin, bir organizasyona bağlı olarak devamlı surette ve bir bedel mukabilinde gerçekleştirilen ticari, sınai ve zirai faaliyetlerden oluşması halinde; bu faaliyetler dolayısıyla organize sanayi bölgeleri bünyesinde oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerekmektedir. Organize sanayi bölgelerine yapılan kira ödemelerinden de gelir vergisi kesintisi yapılmakta; bunlara ait taşınmazların bir iktisadi işletme oluşturacak şekilde kiralanması halinde ise oluşacak iktisadi işletme kurumlar vergisi mükellefi

olduğundan elde edilen kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılmamaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Organize Sanayi Bölgenize ait olup kiraya verilen taşınmazlara ilişkin kira ödemelerinden vergi tevkifatı yapılmış olması halinde söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi nedeniyle Organize Sanayi Bölgeniz bünyesinde iktisadi işletme oluşmuş sayılmayacak ve kira ödemelerinden yapılan vergi tevkifatı nihai vergilendirme olacaktır.

Diğer yandan, söz konusu taşınmazlardan bir kısmının tevkifat sorumluluğu bulunmayan kişi veya kurumlara kiraya verilmiş olması halinde ise kira ödemelerinden vergi tevkifatı yapılmayan taşınmazların ticari amaç güdülerek veya hacim ve ehemmiyet bakımından ticari metot ve usulleri gerektiren bir organizasyon dahilinde kiraya verilmiş olması durumunda, bu kiralama faaliyeti nedeniyle Organize Sanayi Bölgeniz bünyesinde oluşacak iktisadi işletme için kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilecektir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemlerinin KDV'ye tabi olduğu,

-17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, söz konusu kiralama faaliyeti nedeniyle Organize Sanayi Bölgeniz bünyesinde bir iktisadi işletme oluşması halinde, bu iktisadi işletmeye dahil olan gayrimenkullerin kiralınması işlemi KDV'ye tabi olacaktır. Aksi durumda bahse konu kiralama işleminin 3065 sayılı Kanunun 17/4-d maddesi kapsamında KDV'den istisna olacağı tabiidir.

Bilgilerinize 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