

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-019.01-828

06/06/2013

Konu : Devremülkün 3'üncü kişilere
kiralınmasının Vergi Usul Kanunu ve
Katma Değer Vergisi Kanunu açısından
durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, devremülk ve devre tatil kiralama faaliyetinde bulunduğunuzu, bu faaliyetiniz kapsamında komisyon geliri elde ettiğinizi, devremülk kira bedeli ile komisyon tutarınızın müşteriden kurumunuzca tahsil edildiğini, müşterilerin kredi kartıyla ve taksit seçeneğinden faydalanmak suretiyle ödemede bulunduklarını, müşterilerden tahsil ederek devremülk/devre tatil sahibine yapmış olduğunuz kira bedeli ödemeleri karşılığında kira bedelinin devremülk sahibine verildiğini, devremülk sahibinin ise vergi mükellefiyetinin olmaması sebebiyle kurumunuza fatura düzenleyemediğini, bu nedenle kira ve komisyon bedeli üzerinden katma değer vergisi ödemek zorunda kaldığınızı belirterek, kurumunuzca vergi mevzuatı açısından yapılması gereken işlemler sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, ikinci fıkrasında ise safı kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Ticari kazancın tarifi" başlıklı 37'nci maddesinde; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.

Ticari kazanç, Vergi Usul Kanunu hükümlerine ve bu Kanunda yazılı gerçek (Bilanço veya işletme hesabı esas) veya basit usullere göre tespit edilir." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanun'un 38'inci maddesinde; "Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1-İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir .

2-İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur, "

hükmüne yer verilmiştir.

Mezkur Kanun'un 39'uncu maddesinde ise; "İşletme hesabı esasına göre ticari kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hasılat ile giderler arasındaki müsbet farktır.

(Elde edilen hasılat, tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları; giderler ise, tediye olunan ve borçlanılan meblağları ifade eder.)

Emtia alım ve satımı ile uğraşanlarda ticari kazancın bulunması için hesap dönemi sonundaki emtia mevcudunun değeri hasılatla, dönem başındaki emtia mevcudunun değeri ise giderlere ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanun'un 40 ve 41'inci maddeleri hükümlerine uyulur" hükmü yer almaktadır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun indirilecek giderlerle ilgili 40'ıncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan giderlerin kurum kazancından indirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, devremülk kiralaması nedeniyle kurumunuz tarafından tahsil edilen tutarların bir kısmının kira bedelinden, bir kısmının da bu kiralamaya aracılıktan doğan komisyon gelirlerinden meydana gelmesi halinde, kurumunuz tarafından tahsil edilen bedelden yalnızca kurumunuzun payı olan komisyon tutarına isabet eden kısmın kurum kazancı olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kredi kartlarıyla yapılan işlemlerden dolayı bankalara ödenen masraf ve komisyon bedelleri ticari kazancın elde edilmesi için yapıldığından, kurum kazancınızın tespitinde gider olarak indirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

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

- 17/4-d maddesinde ise iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna olduğu,

- 20 nci maddesinde, katma değer vergisi matrahının teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin, alıcının ödediği veya borçlandığı para, mal ve diğer şekillerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

- 24/b maddesinde de ambalaj giderleri, sigorta, komisyon ve benzeri gider karşılıkları ile vergi, resim, harç, pay, fon karşılığı gibi unsurların matraha dahil olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, şahıslara ait olan ve herhangi bir iktisadi işletmeye dahil bulunmayan devre mülklerin kiralanması, söz konusu kiralama işlemleri ticari bir niteliğe de ulaşmamış ise KDV Kanununun 17/4/d maddesine göre KDV den istisna olacaktır.

Dolayısıyla kira bedelleri için herhangi bir belge düzenlenmesine ve KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.

Bu durumda, söz konusu kiralama işlemlerine aracılık etmeniz nedeniyle gerek devremülk sahiplerinden gerekse kiracılardan alacağınız komisyon bedelleri için fatura düzenlemeniz ve genel oranda KDV hesaplamanız gerekmektedir.

Ancak söz konusu taşınmazların devremülk sahiplerinden kiralanarak şirketinizce kiraya verilmesi işlemi genel hükümler çerçevesinde KDV tabi olduğundan şirketinizce kiracılar adına düzenlenecek faturalarda kira bedeli ile komisyon tutarının toplamı üzerinden genel oranda KDV hesaplanacağı tabiidir.

Diğer taraftan, KDV beyannamesinin 45 No.lu satırında bedeli kredi kartı ile tahsil edilen teslim ve hizmetlerin KDV dahil karşılığını teşkil eden bedel ile ilgili istenen bilgi, verginin tarh ve tahakkuku ile ilgili olmayan denetim amaçlı bir bilgidir.

Bu satırda yer alan tutarlar ile beyannamenin 6 ncı satırında yer alan teslim ve hizmetlerin karşılığını teşkil eden bedel arasındaki uyumsuzluğun vergi dairesince sorulması halinde gerekli izahatı yapmanız gerekmektedir. Ancak, bununla ilgili olarak Vergi Dairesi tarafından istenilen izahatın yeterli görülmemesi halinde hakkınızda gerekli işlemlerin yapılacağı tabiidir.

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.