

Adres
Yeminli Mali Müşavirlik
Denetim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.

Tarih 22.09.2015

Kon Peşin tahsil edilen kira bedeli ile ilgili her bir aya ait kira faturasının kiranın ait olduğu ayda kiracı adına düzenlenebilir

- 1- Şirketinizin söz konusu kiralama işlemi birden fazla vergilendirme dönemine sirayet eden bir hizmet niteliği taşıdığından, kısım kısım hizmet ifası olarak değerlendirilir ve aylık vergilendirme dönemleri sonu itibarıyla ifa edilen kısma isabet eden kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV, ilgili döneme ait KDV beyannamesi ile beyan edilecektir.
- 2- Kira bedelinin kısmen veya tamamen peşin ya da daha sonra tahsil edilmesinin bu şekilde beyan edilmesi gereken vergilere bir etkisi yoktur. Kira bedelinin peşin alınmış olması bedelin avans olarak tahsil edildiğini gösterir ve yine her bir aya isabet eden KDV o aya ait olduğu dönemde beyan edilecektir.
- 3- Ancak, herhangi bir nedenle peşin tahsil ettiğiniz (çek olarak edeceğiniz) kira bedelleri için tek seferde toplu olarak tüm kira tutarı için fatura düzenlerseniz KDVK'nun 10/b maddesi uyarınca fatura bedeli üzerinden hesaplanacak KDV'yi faturanın düzenlendiği vergilendirme dönemine ait beyannamede tek seferde ödemeniz gerekir.
- 4- Sonuç itibarı ile peşin tahsil ettiğiniz (çek olarak edeceğiniz) kira bedelleri için tek seferde toplu olarak tüm kira tutarı için fatura düzenlemeyip, aylık vergilendirme dönemleri sonu itibarıyla, sadece o aya ait kira bedeli için fatura düzenlemeniz ve sadece o döneme ait kiranın KDV'sini beyan etmeniz mevzuata uygundur.
- 5- Yapacağınız bu işlem ile ilgili kira sözleşmesine açık bir hüküm koymanız , böyle bir hüküm yoksa kiracı ile ek bir protokol yaparak; " her bir aya ait kira faturasının kiranın ait olduğu ayda kiracı adına düzenleneceği, toplu (bir seferde) kira faturasının düzenlenmeyeceğini " belirtmenizde fayda var.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Başlık	İşletmeye dahil okulun kiralanmasından elde edilen gelirin kurumlar vergisi ve kdv karşısındaki durumu hk.
Tarih	12/10/2012
Sayı	B.07.1.GİB.4.10.15.01-2011/KVK-834-97

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketinizin sahip olduğu okulu 01.07.2011 tarihi itibariyle ... kiraladığınız ve kiralama süresi bitene kadar eğitim faaliyetinde bulunmayacağınız belirterek, kiralamadan elde edilen gelirlerin Kurumlar ve Katma Değer Vergisi Kanunları karşısındaki durumları hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi kurum kazancı" başlıklı 6 ncı maddesinde;

"(1) Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanır.

(2) Safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır. ..." hükmü yer almaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinin, birinci fıkrasında; *"Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır."*, dördüncü fıkrasında; *"Ticari kazanç, Vergi Usul Kanunu hükümlerine ve bu kanunda yazılı gerçek (Bilanço veya işletme hesabı esas) veya basit usullere göre tespit edilir."*; aynı Kanunun "Bilanço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinin birinci fıkrasında ise; *"Bilanço esasına göre ticari kazanç,*

teşebbüsdeki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır.” hükümlerine yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde “*tahakkuk esas ilkesi*” ve “*dönemsellik ilkesi*” olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esas ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra miktarının ve işlemten kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesinde ise, bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır. Ayrıca “Dönemsellik” kavramı gereği işletmeler, gelir ve giderlerini tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmek, hasılat, gelir ve karlarını aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırmak durumundadırlar.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 283 üncü maddesinde, gelecek bir hesap dönemine ait olarak peşin ödenen giderler ile cari hesap dönemine ait olup da henüz tahsil edilmemiş olan hasılatın, mukayyet değerleri üzerinden aktifleştirilmek suretiyle değerlendirileceği; 287 nci maddesinde ise, gelecek hesap dönemlerine ait olarak peşin tahsil olunan hasılat ile cari hesap dönemine ait olup henüz ödenmemiş olan giderlerin mukayyet değerleri üzerinden pasifleştirmek suretiyle değerlendirileceği hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, Şirketinizin aktifine kayıtlı bulunan taşınmazın (işyeri binasının) 15 yıllığına kiraya verilmesi işleminde, peşin tahsil edilen kira gelirinin 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 287 nci maddesi hükmü gereğince mukayyet değerleri üzerinden aktifleştirilmesi suretiyle değerlendirilmesi ve ilgili oldukları dönemler itibarıyla gelir olarak kurumlar vergisi matrahının tespitinde dikkate alınması gerekir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye’ de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-d maddesinde ise, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri KDV den müstesnadır.

Buna göre, iktisadi işletmelerin her türlü kiralama işlemleri KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre KDV ye tabi olduğundan, Şirketinizin söz konusu kiralama işlemi KDV ye tabi tutulacaktır.

Öte yandan, aynı Kanunun 10 uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması anında; (b) bendinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi halinde; (c) bendinde ise kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılması sırasında meydana geldiği, hükme bağlanmış olup, KDV uygulamasında vergilendirme dönemi, Kanunun 39/1 inci maddesindeki yetkiye dayanılarak takvim yılının birer aylık dönemleri olarak belirlenmiştir.

Buna göre, Şirketinizin söz konusu kiralama işlemi birden fazla vergilendirme dönemine sirayet eden bir hizmet niteliği taşıdığından, kısım kısım hizmet ifası olarak değerlendirilecek ve aylık vergilendirme dönemleri sonu itibariyle ifa edilen kısma isabet eden kira bedeli üzerinden hesaplanan KDV, ilgili döneme ait KDV beyannamesi ile beyan edilecektir. Kira bedelinin kısmen veya tamamen peşin ya da daha sonra tahsil edilmesinin bu şekilde beyan edilmesi gereken vergilere bir etkisi yoktur. Bedelin avans olarak tahsil edilmesi durumunda da her bir vergilendirme dönemine isabet eden vergiler ait oldukları dönemde beyan edilecektir.

Ancak, herhangi bir nedenle önceden fatura düzenlenmesi halinde Kanunun 10/b maddesi uyarınca fatura bedeli üzerinden vergi hesaplanacak ve hesaplanan bu verginin, faturanın düzenlendiği vergilendirme dönemine ait beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

.