

Sirküler No:3148

Sirküler Tarihi:05.11.2020

KONU: BEDELSİZ VEYA DÜŞÜK BEDELLİ OLARAK KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER İÇİN EMSAL KİRA BEDELİ UYGULAMASI VE BELGE DÜZENİ.

Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.

Gayrimenkul sermaye iratlarında elde etme tahsilat işlemine bağlıdır. Tahsilat yapılmamışsa elde etme de gerçekleşmemiş sayılacağından beyan gerekmemektedir.

Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesinde, kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Hükmü yer almaktadır. Ancak usul, furu veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi halinde emsal kira uygulanmaz.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinin 3/f bendi uyarınca; Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemleri katma değer vergisine tabi olduğu,

Kanunun 17/4-d maddesinde ise, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralınması işlemleri katma değer vergisinden istisna tutulmuştur.

Buna göre, gerçek kişiler adına kayıtlı gayrimenkullerin (Arazi, bina ve bunlarla birlikte kiralanan müteammim cüzü ve teferruatı, voli mahalleri ve dalyanlar ile gayrimenkul olarak tapu sicilinde tescil edilen haklar) kiralınması işlemleri katma değer vergisine tabi olmayacak, sadece iktisadi işletmeye dahil gayrimenkullerin kiralınması işlemi Katma Değer Vergisine tabi tutulacaktır.

Bir işlemin katma değer vergisine tabi tutulabilmesi için; işlemin verginin konusuna girmesi ile birlikte vergiyi doğuran olayında meydana gelmiş olması gerekir.

İşletmelerin aktifine kayıtlı bulunan gayrimenkullerin bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması halinde herhangi bir tahsilat söz konusu olmadığı ve Gelir Vergisi Kanunu yönünden elde etme esası olmadığından sadece Katma Değer Vergisi kanunları çerçevesinde emsal kira bedeli üzerinden katma değer vergisinin hesaplanması ve beyan edilmesi gerekmektedir.

Gerçek kişiler tarafından gayrimenkullerini bedelsiz olarak (işyeri, mesken) kiraya vermeleri durumunda istisnai durumlar hariç olmak üzere emsal kira bedeli üzerinden gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmeleri gerekir. Tüzel kişilerin işletmelerinin aktifine kayıtlı (işyeri ve mesken) gayrimenkullerin bedelsiz olarak kiraya verilmesi halinde ise emsal kira bedeli uygulamasına tabi olmayıp, ancak KDV Kanununa tabi hizmet gerçekleştiği için kiracı adına düzenlenmesi gereken faturada tahsil edilmeyen kira tutarı üzerinden sadece KDV hesaplanması ve sadece KDV için fatura düzenlenmesi gerektiği aksi halde vergi ziyayı cezalı tarhiyat işlemine tabi tutulacağı hususunu hatırlatmak isteriz.

Buna göre, herhangi bir tüzel kişi işletme aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul için kira sözleşmesinde yazılı kira tutarının KDV'li olarak her ay fatura edilmesi kanun hükmüdür. Mücbir sebepler hariç herhangi bir nedenle kira eksik alınırsa veya hiç alınmazsa, incelemelerde kira sözleşmesinde yazılı tutarın alınmaması sebebiyle fark için rapor yazılarak cezalı olarak kurumlar vergisi ve KDV talep edilmektedir. Bu durumla karşılaşmamak için muhakkak bir ek sözleşme yaparak, kira değişikliğinin karşılıklı imza altına alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.