

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.10-137243

09.09.2016

Konu : Kira bedellerinin dava konusu
edilmesinin KDV ve VUK karşısındaki
durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden; şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin kira bedellerinin her sene yenilendiği, kira artışlarının bazı kiracılar tarafından kabul edilerek kesinleşmesine karşılık bazı kiracılar tarafından cevap verilmemesi veya itiraz edilmesi nedeniyle kira tespiti için durumun dava konusu yapıldığı, yeni dönem kira bedelinin Sulh Hukuk Mahkemesi kararı ile belirlendiği ancak Yargıtay'ın onama kararı ile kesinleşmesi sonrasında bu kesinleşme tarihinden itibaren tahsil kabiliyeti kazandığı belirtilerek; yeni dönem kira bedeli için artış hakları saklı kalmak kaydıyla önceki dönem kesinleşmiş ve belirli olan kira bedeli üzerinden fatura tanzimi ile Mahkeme kararı ile kesinleşen kısım için kesinleşme tarihinde faturalandırma yapılması şeklinde bir uygulamanın vergi mevzuatı açısından sakıncasının bulunup bulunmadığı hususlarında tereddüt hasıl olduğu anlaşılmış olup Başkanlığımız görüşü aşağıda yer almaktadır.

I- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 19 uncu maddesinde; vergi alacağının vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğacağı, vergi alacağının mükellef bakımından vergi borcunu teşkil edeceği hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanununun 219 uncu maddesinde muamelelerin defterlere zamanında kaydedileceği, muamelelerin deftere kayıtlarının on günden fazla geciktirilmesinin caiz olmadığı, ancak kayıtlarını devamlı olarak muhasebe fişleri, primanota ve bordro gibi yetkili amirlerin imza ve parafını taşıyan mazbut vesikalara dayanarak yürüten müesseselerde muamelelerin bunlara işlenmesinin deftere işlenmesi hükmünde olduğu, ancak bu kayıtların defterlere 45 günden daha geç intikal ettirilemeyeceği hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231/5 inci maddesinde ise, faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanununun 232 nci maddesine göre; birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler; birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere ve vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetinde olup, bu sayılanlar dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 2016 yılı için 900.-TL'yi geçmesi veya bedeli 900.-TL den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir.

Fatura tahakkuka ilişkin bir belge olduğundan düzenlenmesi bedelin ödenmesine değil, malın teslimine veya hizmetin ifasına bağlıdır. Kiralama şeklindeki hizmet ifalarında vergiyi doğuran olay hizmetin yapılması ile meydana gelmekte, herhangi bir sebeple kira bedellerinin eksik tahsil edilmesi veya hiç tahsil edilememesi faturanın düzenlenmesine engel teşkil etmemektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, fatura bir ödeme belgesi olmayıp tahakkuk belgesi olduğundan, kiralama işlemlerinde kira bedelleri tahsil edilmese dahi aylık kira bedelini gösteren faturanın hizmetin tamamlanmasını takip eden yedi gün içerisinde düzenlenmesi gerekir. Dolayısıyla, her ayın bitiminden itibaren o aya ait kiralama hizmeti için takip eden yedi gün içinde kira sözleşmesinde belirtilen mevzuat gereği yapılan artışların da dahil olduğu tutar üzerinden fatura düzenlenerek defterlere kanuni sürelerde kaydedilmesi gerekmektedir.

Söz konusu kira artışlarına dava açılması artış tutarı dahil tutar üzerinden fatura düzenlenmesini etkilememektedir. Mahkeme kararına istinaden kira bedelinde artış veya azalış olması durumunda ilgili taraflarca aradaki fark üzerinden fatura düzenlenmesi gerekeceği tabiidir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin,

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

- 4 üncü maddesinde, hizmetin teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemler olduğu, bu işlemlerin bir şeyi yapmak, işlemek, meydana getirmek, imal etmek, onarmak, temizlemek, muhafaza etmek, hazırlamak, değerlendirmek, kiralamak, bir şeyi yapmamayı taahhüt etmek gibi şekillerde gerçekleşebileceği,

- 10 uncu maddesinde, vergiyi doğuran olayın, (a) fıkrasında, malın teslimi veya hizmetin yapılması, (b) fıkrasında, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi, (c) fıkrasında da, kısım kısım mal teslimi ve hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılması sırasında meydana geleceği

hüküm altına alınmıştır.

KDV uygulamasında vergiyi doğuran olay kural olarak bedelin tahsil edilmesi ile ilişkilendirilmemiş olup, malın teslimi veya hizmet ifasının tamamlanması esas alınarak vergileme yapılmaktadır.

Buna göre, Şirketiniz aktifinde kayıtlı taşınmazların kiraya verilmesi, kısım kısım hizmet ifası olarak değerlendirilecek ve vergilendirme dönemleri itibarıyla ifa edilen kısma isabet eden kira bedeli üzerinden KDV hesaplanarak, ilgili döneme ait KDV beyannamesi ile beyan edilecektir. Bu işlemde hizmetin bedeli, şirketinizce arttırılan kira tutarı yani kiracının borçlandığı tutar olup, bu bedelin tahsil edilmemesi veya kiracının bu bedele itiraz etmesi bu bedel üzerinden KDV hesaplanmasına engel değildir.

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.