

T.C.
BOLU VALİLİĞİ
Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 68509125-125[KV/2016/03]-16976

Konu : Daire Sahibine Ödenen Kira ve Daire Sahibinden Alınan Komisyonun Gelir-Gider Kayıtlarının Vergi Kanunları Açısından Nasıl Uygulanacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirketinizin yaklaşık 200 adet 1+1 daire inşaatı yaptığı, dairelerin büyük bir bölümünün inşaatının tamamlandığı, bir kısmının inşaatının ise devam ettiği, daire satışı yaptığınız müşterilerinizle şirketiniz arasında yapılan sözleşmeye göre, şirketinizin daireyi satın alan müşterilerinize satış tarihinden itibaren, daireler ister kiraya verilsin ister verilmesin, kira ödemeyi taahhüt ettiği, şirketinizin satmış olduğu dairelerin müşteri adına kiraya verilmesinde kira bedelini tahsil edip daire sahibine ödediği, ancak şirketinizin kira süresince aylık 50 TL komisyon alacağı belirtilerek, şirketinizin satılan dairelerin kiraya verilmediği dönemde daire sahibine ödediği bedel ile kiraya verilen daireler için alacağı komisyonun gelir-gider kayıtlarının vergi kanunları karşısındaki durumu hakkında Defterdarlığımız görüşü talep edilmiştir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş; 38 inci maddesinin birinci fıkrasında da,

"Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

- 1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;*
- 2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.*

Ticari kazancın bu suretle tesbit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur."

hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 40 ncı maddesinde ise safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmış olup, anılan maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi ile ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi ticari kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin indirim konusu yapılabilmesi için söz konusu giderlerin kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi amacı ile

yapılmış olması, yapılan giderin karşılığında sabit kıymet iktisap edilmiş olmaması, yapılan giderin iktisadi işletmenin maliyet bedeline eklenmesi gereken giderlerden olmaması gerekmektedir. Genel olarak; kırtasiye, temizlik, ısıtma, aydınlatma, su ve telefon giderleri, işyeri, araç vb. giderleri, yapılan işle orantılı temsil ve ağırlama giderleri, gayrimenkul ve gayrimenkul gibi değerlendirilen sabit kıymetlerin normal bakım ve onarım giderleri, sigorta giderleri, finansman giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, reklam giderleri, yurt dışındaki kişilere ödenen komisyonlar, ayıplı ürün iadesi ve komisyon giderleri bu tür giderlerdendir.

Bu hükümlere göre, şirketiniz tarafından satışları artırmak amacıyla, şirketiniz ile daire satışı yaptığınız müşterileriniz arasında yapılan garanti kira sözleşmesi gereğince, satışını yaptığınız ve müşterilerinize ait olan dairelerin kiraya verilemediği durumlarda şirketiniz tarafından daire sahiplerine ödenecek olan kira tutarının, ispat edici mahiyetteki belgelerle tevsik edilmesi halinde, pazarlama ve satış gideri olarak; dairelerin kiraya verilmesi karşılığında daire sahiplerinden alınan 50 TL komisyon bedelinin de gelir olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN;

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinin birinci fıkrasındaki "*Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.*" hükmü uyarınca vergi sistemimiz mükelleflerin mal teslimi, hizmet ifası ve diğer muameleler sebebiyle bir vesika düzenlemesini benimsemiş olup, söz konusu işlemlerin, esas itibarıyla, mezkûr Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi birisi ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Aynı Kanunun;

- 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, faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,
- 232 nci maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin; 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 bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde olduğu, 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 50.000.000 liradan (2017 yılı için 900.-TL'yi) geçmesi veya bedeli söz konusu tutardan az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu,
- 234 üncü maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin vergiden muaf esnafa yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia içinde tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulasının vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmünde olduğu

hükme bağlanmıştır.

Bunun yanı sıra, fatura tahakkuka ilişkin bir belge olduğundan düzenlenmesi bedelin ödenmesine değil, malın teslimine veya hizmetin ifasına bağlı olup, kiralama şeklindeki hizmet ifalarında vergiyi doğuran olay hizmetin yapılması ile meydana gelmektedir.

Buna göre;

- Şirketiniz tarafından satılan daire sahiplerine kira garantisi kapsamında ödeme yapılması durumunda, ödeme yapılan kişinin 213 sayılı Kanununun 232 nci maddesinde belirtilen ve fatura düzenleme yükümlülüğü bulunanlardan olması durumunda bu kişilerce fatura düzenlenmesi, belirtilen bu kişiler dışında kalan kişilerden olması durumunda ise şirketinizce gider pusulası düzenlenmesi,

- Şirketinizin söz konusu dairelerin kira bedelini tahsil edip komisyon alması durumunda ise şirketiniz tarafından kiralama işlemine aracılık hizmeti verilmekte olup komisyon bedelleri ve fer'ileri için daire sahibi adına fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

Öte yandan, kira bedellerinin tahsiline aracılık edilmesi durumunda, kira tahsilatları ve tahsil edilen tutarların daire sahibine aktarılması ile ilgili olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında herhangi bir belge düzenleme zorunluluğunuz bulunmamakla birlikte, bu işlemlere ilişkin belgelerin (sözleşme, banka dekontu vs.) muhafaza edilmesi ve talep edilmesi halinde yetkili makam ve memurlara ibraz edilmesi gerektiği tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 1/1 inci maddesine göre her türlü ticari, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabi olup, maddenin dördüncü fıkrasında, ticari, sınaî, ziraî faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre belirleneceği,

- 20 nci maddesinde verginin matrahının, teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin de malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılandan bu işlem karşılığı alınan veya borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen değerler toplamını ifade ettiği,

29/1'inci maddesinde; mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV'den, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak, kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi indirebilecekleri,

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu çerçevede, müşterilerinizle imzalanan sözleşme gereğince satışını yaptığımız ve müşterilerinize ait olan dairelerin kiraya verilmesi karşılığında müşterilerinizden aldığımız komisyon bedelinin %18 oranında katma değer vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

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.