

Yap-işlet-devret modeli”ne göre üzerinde inşaat yapılan gayrimenkulün anlaşma süresi sonunda bedelsiz olarak, gayrimenkul sahibine devredilmesi durumunda vergisel yükümlülüklerin ne olacağı hk.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01/KVK –6 Konu : “Yap-işlet-devret modeli”ne göre üzerinde inşaat yapılan gayrimenkulün anlaşma süresi sonunda bedelsiz olarak, gayrimenkul sahibine devredilmesi durumunda vergisel yükümlülüklerin ne olacağı hk. Kocamustafapaşa Fatih/İSTANBUL İlgil : Tarihsiz dilekçeniz. İlgide kayıtlı dilekçenizde; ...Vergi Dairesi Müdürlüğü’nünvergi numaralı mükellefi olduğunuzu,.. ilçesinde yapılacak ...Gösteri Merkezi inşaatı ve işletmesi ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı’nca açılan ihaleyi kazanarak 10/2006 tarihinde anlaşma imzaladığınızı, bu anlaşma çerçevesinde yapılacak inşaatın maliyetinin tamamen şirketinize ait olduğu, söz konusu gösteri merkezini inşaatın bitiminden itibaren 15 yıl süreyle “Yap-İşlet-Devret” modeline göre işleterek süre bitiminde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na bırakacağınızı belirterek ne şekilde vergilendirileceğiniz hususunu sormaktasınız. Bilindiği gibi, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Safi Kurum Kazancı” başlıklı 6. maddesinde kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde

elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden tespit edileceği, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış ve maddede 8 bent halinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, maddenin sondan 3. paragrafında 8 bent halinde sayılan ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitinde müteallik hükümlere göre hesaplanacağı, 72. maddesinde de "Gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hasılatın 70. maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakten veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarı olduğu, Ayın olarak tahsil edilen kiralara Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal kira bedeli ile paraya çevrileceği, Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetlerin, kira müddetinin hitamında bedelsiz (kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır) olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, mezkur kıymetlerin kiralayan bakımından bu tarihte aynen tahsil olunmuş addolunacağı," hüküm altına alınmıştır. Aynı Kanunun 94. maddesinde vergi tevkifatı yapmak zorunda olanlar sıralanmış olup, maddenin 5/a bendinde de 70. maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden (2006/11449 sayılı B.K.K.ile 01/01/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) oranında vergi tevkifatı yapılır." hükmü yer almaktadır. 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliđi'nin "Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların kiralanması karşılığında yapılan kira ödemeleri" başlıklı 15.3.2.4.Bölümünde; "Devlete, özel idarelere, belediyelere ve köylere ait taşınmazların

kiralanması karşılığında, anılan kamu kurumlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden de vergi kesintisi yapılmayacaktır.” açıklamaları yer almaktadır. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 272.maddesinde ise gayrimenkulün genişletilmesi veya iktisadi kıymetinin devamlı olarak arttırılması amacıyla yapılan giderlerin gayrimenkulün maliyet bedeline ekleneceği, bu giderlerin kira ile tutulan gayrimenkullerde kiracı tarafından yapılması durumunda özel maliyet bedeli ile aktifleştirileceği belirtilmiştir. Aynı Kanunun özel maliyet bedellerinin itfası başlıklı 327. maddesinde ise, “Gayrimenkullerin ve gemilerin iktisadi kıymetini arttıran 272. maddede yazılı özel maliyet bedelleri, kira süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilir. Kira süresi dolmadan, kiralaran şeyin boşaltılması halinde henüz itfa edilmemiş olan giderler boşaltma yılında bir defada gider yazılır” hükmü yer almaktadır. Bu hüküm ve açıklamalara göre; ihale yoluyla almış olduğunuz İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na ait arsa üzerine “Yap-İşlet-Devret” modeline göre yapacağınız gösteri merkezi inşaatına ilişkin şirketinizce yapılan, gayrimenkulün iktisadi kıymetini artırıcı harcamalar özel maliyet bedeli hesabına aktarılacak ve aktarıldığı tarihte “ayın şeklinde kira” peşin olarak ödenmiş sayılacak olup, belediyeye yapmış olduğunuz bu kira ödemeleri nakden veya hesaben bir ödeme olmadığından gelir vergisi tevkifatı yapılmayacaktır. Ayrıca söz konusu gösteri merkezinin kira süresi bitiminde belediyeye devrinde de tevkifat yapılmayacaktır. Bilgi edinilmesini rica ederim