

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 62030549-125[15-2016/30]-

04.08.2017

Konu : Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan kira yardımı ve taşınma tazminatının vergi kanunları karşısındaki durumu hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ek dilekçede; şirketiniz tarafından, kooperatif adına kayıtlı arsa üzerine kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkılarak tekrar yapılacak konutlara ilişkin olarak kooperatife yapılacak kira yardımı ile taşınma bedeli ödemelerinden tevkifat yapıp yapılmayacağı, söz konusu ödemelerin gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı ile kooperatif tarafından şirketiniz adına fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

**VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN**

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinin 1 inci fıkrasında, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu belirtilmiş, 229 uncu maddesinde, fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen vesika olarak tarif edilmiş, 232 nci maddesinde ise fatura kullanma mecburiyetinde olanlar sayılmıştır.

Buna göre, 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında şirketiniz tarafından kooperatife yapılan kira yardımı ödemeleri karşılığında anılan kooperatifin kurumlar vergisi veya katma değer vergisi mükellefiyeti söz konusu ise şirketiniz adına fatura düzenlemesi, bu mükellefiyetleri söz konusu değil ise şirketiniz tarafından kooperatif adına gider pusulası düzenlenmesi gerekmektedir.

## KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi kurum kazancı" başlıklı 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 hükmüne yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 2 nci maddesinde, gelire giren kazanç ve irat unsurları sayılmış olup, bunlar ticari kazançlar, zirai kazançlar, ücretler, serbest meslek kazançları, gayrimenkul sermaye iratları, menkul sermaye iratları ve diğer kazanç ve iratlar olarak hüküm altına alınmıştır.

Mezkûr Kanunun 70 inci maddesinde de; aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesine göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade etmektedir.

Genellikle kat karşılığı inşaatlarda müteahhit açısından arsa maliyet bedeli (arsa payı karşılığında) arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için yapılan harcamaların toplamını oluşturmakta olup, bu bedel inşaat maliyetinin de içerisinde yer almaktadır. Buna göre, arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler ve işyerleri için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para anılan müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan arsa payının maliyet bedeli olacaktır. Müteahhit açısından kendisine kalan dairelerin maliyeti ise, hem kendi daireleri hem de bu dairelere isabet eden arsa payı için ödediği bedelin (arsa sahibine bıraktığı dairelerin, işyerlerinin maliyet bedeli veya nakit paranın) toplamı olmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaatın arsa maliyet bedeli, şirketiniz tarafından arsa karşılığında arsa sahibine teslim edilecek gayrimenkulün inşaatı için yapılan harcamaların toplamından oluşmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu harcamalar (inşaat süresince arsa sahibine yapılan kira yardımları dahil) tevsik edilmesi şartıyla inşaatın maliyetinin tespitinde dikkate alınabilecektir.

Ayrıca, kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkılan daireler (mesken) için şirketiniz tarafından kooperatif hesabına, kooperatif tarafından da üyelere aylık kira yardımı olarak ödenen bedel, kiralama işlemine dayanmamakta olup yardım niteliğindeki bu ödemeler, Gelir Vergisi Kanununun 2 nci maddesinde sayılan gelir unsurlarından hiçbirine girmemektedir. Dolayısıyla söz konusu kira yardımının anılan Kanunun 70 inci maddesi kapsamında elde edilen gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından şirketiniz tarafından kooperatife kira yardımı olarak ödenen tutarlar üzerinden tevkifat yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

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.