

Özelge: Bina duvarlarına reklam verilmesinde vergisel sorumluluk hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.1-675

Tarih:

21/02/2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.1-675

21/02/2012

Konu : Bina duvarlarına reklam verilmesinde vergisel sorumluluk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, reklam hizmetleri konusunda faaliyete başlayacağınız ve binalara reklam vereceğiniz, alınan reklam bedeli üzerinden % olarak kar paylaşımı yapmak istediğiniz belirtilerek, apartman yöneticisine yapılacak ödemelerin belgelendirilmesi ve vergisel sorumluluklarınız hususunda bilgi istenilmektedir.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmış, söz konusu maddenin birinci bendinde " Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;" üçüncü bendinde ise "Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;" sayılmıştır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında tevkifat yapmakla sorumlu olanlar sayılarak maddenin (5-a) bendinde, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiştir.

Medeni Kanunun 684 üncü maddesinde gayrimenkullerin "mütemmim cüzileri (bütünleyici parça)"; yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça olarak; aynı Kanunun 686 ncı maddesinde ise "teferruat (ekleni)" asıl şeyin malikinin anlaşılabilen arzusuna ve yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal olarak tanımlanmıştır.

Öte yandan, apartman yöneticiliği tüzel kişiliğe sahip olmayıp gelir ve kurumlar vergisine tabi değildir. Ayrıca binaların dış cepheleri apartman yöneticiliğine ait olmayıp kat maliklerine aittir. Dolayısıyla, apartmanın dış cephelerinin kira bedeli ise apartman yöneticiliğine değil kat maliklerine aittir. Kira ödemesi site yöneticiliğine yapılırsa dahi kat maliklerinin geliri sayılır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, bina duvarlarına verilen reklam geliri, elde edenler açısından gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilecek olup kiracının Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında sayılanlar arasında olması durumunda aynı maddenin birinci fıkrasının (5-a) bendi kapsamında % 20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 maddesine göre Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler, 1/3-f maddesine göre de Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri katma değer vergisine tabi olup, 17/4-d maddesi ile iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Gayrimenkullerin iktisadi işletmeye dahil olup, olmama hususunda 1 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (I/B-8) bölümünde ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Kanunun 9 uncu maddesinde ise Maliye Bakanlığının gerekli görülen hallerde, vergiye tabi işleme taraf olanları verginin ödenmesinden sorumlu tutabileceği hükme bağlanmıştır.

Söz konusu maddenin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin **"Reklam Verme İşlemlerinde Sorumluluk Uygulaması" başlıklı (2.) bölümünde;** "Uygulamada gerçek usulde katma değer vergisi mükellefi olan bazı işletmelerin, profesyonel veya amatör spor kulüplerine oyuncularının formalarında gösterilmek, şahıslara veya kuruluşlara ait bina, arazi gibi yerlerde duvarlara yazılmak, pano olarak yerleştirilmek, dergi, kitap gibi yazılı eserlerde yayınlanmak ve benzeri reklam verdikleri bilinmektedir.

Bu şekilde reklam verme işlemleri ile katma değer vergisi, reklamı alanların gerçek usulde katma değer vergisi mükellefi olmamaları halinde, reklamı verenler tarafından sorumlu sıfatıyla beyan edilecektir."açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, apartman ve sitelerde bulunan ortak kullanım alanlarının reklam ve tanıtım amaçlı haftalık, on günlük veya aylık kiraya verilmesi işlemi Kanunun 1/3-f maddesi gereğince genel oranda (%18) KDV ye tabi olacaktır. Bu durumda, taşınmazı kiraya verenlerin (bağımsız bölüm malikleri) gerçek usulde KDV mükellefiyetinin bulunmaması, kiracının (reklam şirketi) ise gerçek usulde KDV mükellefi olması kaydıyla kiralama işlemine ait KDV sorumlu sıfatıyla kiracı tarafından beyan edilecektir. Bağımsız bölüm maliklerinin gerçek usulde KDV mükellefi olmaları halinde sorumluluk uygulanmayacak olup, elde ettikleri kira gelirine ait KDV nin kendileri tarafından beyan edileceği tabiidir.

Ayrıca, KDV nin gelir vergisi tevkifatı dahil kira bedeli üzerinden hesaplanması 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.