

Üniversite Konferans Salonlarının Kiralanmasında Kurumlar Vergisi Mükellefiyeti ve Stopaj Uygulaması

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Tarih: 01.06.2026

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı Trabzon Defterdarlığı Özelgesi (Sayı: E-66523654-130[ÖZG-7-2026]-41864, 27.03.2026)

Kısa Cevap

Üniversitenin konferans salonunu bir organizasyona bağlı olarak ve bedel karşılığında kiraya vermesi ticari faaliyet sayılır; bu faaliyet nedeniyle üniversite bünyesinde bir **iktisadi kamu kuruluşu** oluşur ve bu kuruluş adına **kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilir**. Kira gelirleri bu kuruluşun kurumlar vergisi beyannamesiyle beyan edilir. Kiracının yaptığı kira ödemeleri üzerinden **tevkifat yapılmaz**. Öte yandan oluşan iktisadi kamu kuruluşunun işlemleri, 3065 sayılı Kanun'un 1/3-g maddesi gereğince **KDV'ye tabidir**.

1. Konunun Mahiyeti ve Ticari Faaliyet Karinesi

Kamu üniversiteleri veya vakıf üniversiteleri, kural olarak kurumlar vergisinden muaf tutulmuş olsalar da, mülkiyetlerinde bulunan konferans salonu, amfi, sergi alanı gibi taşınmazları belirli bir ücret karşılığında üçüncü kişilere kiraya vermeleri durumunda vergilendirme rejimi değişmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan güncel özelge ile bu tür organizasyonların vergilendirilmesindeki yasal çerçeve netleştirilmiştir.

2. İktisadi Kamu Kuruluşu Oluşumu ve Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Devlete, il özel idarelerine, belediyelere, diğer kamu idarelerine ve kuruluşlarına (üniversiteler dâhil) ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve aynı maddenin birinci ve ikinci fıkraları dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmeler **iktisadi kamu kuruluşu** olarak kabul edilmektedir.

- **Mükellefiyet Tesisi:** Üniversitelerin konferans salonlarını ücret karşılığı kiraya vermesi, devamlılık arz eden bir **ticari faaliyet** olarak değerlendirilmiştir.
- **Vergilendirme:** Bu kiralama faaliyeti nedeniyle üniversite bünyesinde bir "İktisadi Kamu Kuruluşu" olduğu kabul edilecek, bu kuruluş adına **kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilecek** ve elde edilen tüm kira gelirleri kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

3. Kira Ödemelerinde Stopaj (Vergi Kesintisi) Durumu

Uygulamada en çok tereddüt edilen husus, üniversite salonunu kiralayan şirket veya kurumların yapacağı ödemeler üzerinden stopaj yapıp yapmayacağı noktasıdır. Özelgede bu durum net bir kurala bağlanmıştır:

- **Stopaj Yapılmayacak:** Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi veya Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesi kapsamında, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan iktisadi kamu kuruluşlarına yapılan kira ödemeleri üzerinden **vergi kesintisi (stopaj) yapılmayacaktır.**
- **Fatura Düzeni:** Üniversiteye bağlı iktisadi işletme, kiralama hizmeti karşılığında fatura düzenleyecek ve kiralayan taraf stopaj kesintisi yapmadan fatura bedelinin tamamını ödeyecektir.

4. Muhasebe Birimleri İçin Önemli Hatırlatma

Haziran 2026 mali takviminde (Sirküler 2026/165) belirtilen yoğun beyan döneminde, şirketlerin üniversitelerden aldıkları bu tarz kiralama hizmetlerine ait faturaları doğrudan "Genel Yönetim Giderleri" veya "Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri" altında izlemeleri, muhtasar beyannamede ise bu ödemeler için herhangi bir stopaj beyanında bulunmamaları gerekmektedir.

Sık Sorulan Sorular

Kira bedeli KDV'ye tabi mi?

Evet. Özelgede, kiralama faaliyeti nedeniyle üniversite bünyesinde iktisadi kamu kuruluşu oluşacağından bu kuruluşun işlemlerinin 3065 sayılı Kanun'un 1/3-g maddesi gereğince KDV'ye tabi tutulacağı belirtilmiştir. İktisadi işletmeye dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanmasına ilişkin 17/4-d istisnası bu durumda uygulanmaz.

İktisadi kamu kuruluşu hangi ölçütlerle oluşur?

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğindeki ölçütlerle: bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai nitelik taşıması. Bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içinde bedel karşılığı hizmet sunulması bu ölçütleri karşılar.

Kazanç amacı yoksa ya da gelir kuruluş amacına harcanıyorsa mükellefiyet doğmaz mı?

Doğar. 5520 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin altıncı fıkrasına göre kazanç amacı gütmemek, tüzel kişiliğin bulunmaması, bağımsız muhasebe veya ayrılmış sermayenin olmaması, bedelin yalnızca maliyeti karşılaması ya da kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesi mükellefiyeti etkilemez.

Kiracı stopaj yapmayacaksa muhtasar beyannamede ne yapacak?

Bu ödemeler için stopaj beyanı yapılmaz. Kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan iktisadi kamu kuruluşuna yapılan kira ödemeleri, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddeleri kapsamında tevkifata tabi değildir.

Salonun arsa veya işletme hakkı kiralınmasında durum aynı mı?

60 no.lu KDV Sirkülerine göre bir devlet üniversitesine ait arsanın kiraya verilmesi kural olarak 17/4-d kapsamında KDV'den müstesnadır; ancak taşınmaz iktisadi işletmeye dâhilse veya kiralama nedeniyle bir iktisadi işletme oluşuyorsa işlem KDV'ye tabi olur. İşletme hakkının kiralınmasında ise iktisadi işletmeye dâhil olup olmadığına bakılmaksızın KDV doğar.

Resmî Kaynaklar

- Gelir İdaresi Başkanlığı Trabzon Defterdarlığı Özelgesi — üniversite mülkiyetinde bulunan konferans salonunun kiralınması (27.03.2026)
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (1/1-c ve 2'nci madde — iktisadi kamu kuruluşu; 15'inci madde — vergi kesintisi)
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (70'inci madde — gayrimenkul sermaye iradı; 94'üncü madde — vergi tevkifatı)
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (1/1, 1/3-f, 1/3-g ve 17/4-d maddeleri)
- 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (2.3.1. ve 2.4. bölümleri); KDV Genel Uygulama Tebliği (I/C-2.1.2.3. Kiralama İşlemleri); 60 no.lu KDV Sirküleri (1.4. Kiralama İşlemleri)

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/universite-konferans-salonlarinin-kiralanmasinda-kurumlar-vergisi-mukellefiyeti-ve-stopaj-uygulamasi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 07:04 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net