

Konut teslimlerinde belge düzeni ve KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.02-300-10-148-46
Tarih	03.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.02-300-10-148-46

03/02/2012

Konu : Konut teslimlerinde belge düzeni ve KDV oranı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kat karşılığı inşa ettiğiniz ve teslimi 2 yıl sonra gerçekleştirilecek olan net alanı 150 m² nin altındaki konutlara ilişkin olarak alıcılar tarafından yapılan avans niteliğindeki ödemelerin vergi mevzuatı karşısındaki durumu ile arsa sahiplerine inşaat bitiminde fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda bilgi istenilmektedir.

1) Vergi Usul Kanunu Yönünden:

Vergi Usul Kanununun 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 inci maddesinin 5 inci fıkrasında faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içinde düzenleneceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği ve 270 inci maddesinde de "Gayrimenkullerde, maliyet bedeline satın alma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer:

.....

Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun 267 nci maddesinde "Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir." hükmü bulunmaktadır.

Bu açıklamalara göre;

- Müteahhide teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde; arsa sahibince müteahhit firmaya teslim edilen arsa ayrı bir teslim olacağından, arsa sahibi tarafından müteahhit adına fatura düzenlenmesi,

- Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı müteahhit firma tarafından arsa sahibine gider pusulası düzenlenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu dairelerin arsa sahibine teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden) itibaren yedi gün içinde müteahhit firma tarafından arsa sahibi adına dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenleneceği de tabiidir.

Öte yandan, inşaat devam etmekte iken satış bedeli olarak yapılan ödemeler karşılığında şirketiniz tarafından fatura düzenlenmesine gerek bulunmamakta olup, bu bedellerin kayıtlarınıza avans olarak intikal ettirilmesi, dairelerin tapularının tescil ettirildiği tarih veya tapuya tescilinden önce hak sahiplerinin kullanımına tahsis edilmesi durumunda ise tahsis edildiği tarihten yedi gün içerisinde gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

2) Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden:

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

bağlanmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar veya mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Ticari kazancın elde edilmesi tahakkuk esasına bağlanmış bulunduğundan, bir gelir unsurunun özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Öte yandan, başkasının arsası üzerine inşaat yapanların arsa sahibine vermiş oldukları dairelerin inşası için yapmış oldukları harcamalarla, kendilerine ait daireler için yapmış oldukları harcamaların toplamı inşaat maliyetini verir. Müteahhide ait dairelerin maliyeti, toplam inşaat maliyetinin bu dairelere dağıtımı suretiyle bulunur. İnşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyetidir.

Buna göre, şirketiniz tarafından yapılan dairelerin inşası tamamen bitirilmediği müddetçe inşaat maliyeti oluşmayacağından, inşaatın devamı sırasında yapılan satışlar karşılığında alınan tutarların avans olarak değerlendirilmesi ve söz konusu dairelerin teslim edildiği dönem kazancına dahil edilmesi gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

3) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

KDV Kanununun 1/1 inci maddesi ile ticari, sınai, zirai, faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler vergiye tabi tutulmuş, 2 nci maddesinin 5 inci bendinde ise trampanın iki ayrı teslim olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 10/b maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geldiği hükme bağlanmıştır.

30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "D-Arsa Karşılığı İnşaat İşinde Katma Değer Vergisi Uygulaması" başlıklı bölümünde;

Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslimin söz konusu olduğu, bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimi olduğu ve karşılıklı olarak gerçekleşen arsa sahibi tarafından müteahhide arsa tesliminin ve müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya işyeri teslimlerinin her

birinin KDV nin konusuna girdiği,

Aynı Tebliğin "D/2- Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi" başlıklı bölümünde de; müteahhit tarafından arsa sahibine yapılan işyeri veya 150 m2 den büyük konut teslimlerinde emsal bedel üzerinden KDV uygulanacağı,

açıklamalarında bulunulmuştur.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye ekli I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname Eki I sayılı listenin 11 inci sırasında "Net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı; net alanı 150 m2 yi aşmayan konutlar için % 1, 150 m2 yi aşan konutlar ile m2 sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için % 18 dir.

Buna göre, inşa ettiğiniz net alanı 150 m2 nin altındaki konutlardan satışını gerekleştirdiklerinize ilişkin olarak yapılan avans niteliğindeki demeler, bir teslim veya hizmetin karşılığını oluşturmadığından KDV ye tabi olmayacaktır. Ancak alınan avanslar için fatura düzenlenmesi halinde, Kanunun 10/b maddesi gereği vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden, faturada gösterilen bedel üzerinden %1 oranında KDV hesaplanacaktır.

Öte yandan; arsa sahiplerine teslim edilecek taşınmazlar için emsal bedel üzerinden net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri için % 1 oranında, 150 m2 nin üzerindeki konut teslimleri ile konut dışındaki diğer taşınmazlar için % 18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026