

Kat karşılığı inşaat işinde, arsa sahiplerince Müteahhide devri yapılacak gayrimenkullerin müteahhide devredilmeksizin müteahhidin göstereceği 3 üncü kişilere satışı işleminden ne şekilde tapu harcı aranılacağı hususu ile konunun 213 sayılı ve 193 sayılı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.37.10.00-037.02-21
Tarih	25.10.2011

T.C.

KASTAMONU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.37.10.00-037.02-21

25/10/2011

Konu : Tapu Devri

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve eklerinin incelenmesinden, ilimizde bulunan 5 adet arsanın sahipleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlediğiniz ve söz konusu sözleşmeye göre 9 adet bağımsız bölümün tarafınıza devredileceği belirtilerek arsa sahiplerince tarafınıza devri yapılacak söz konusu gayrimenkullerin tarafınıza devredilmeksizin göstereceğiniz 3 üncü kişilere satışı işlemi ile ilgili olarak 492 sayılı Harçlar Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu yönünden Defterdarlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

1- 492 sayılı Harçlar Kanunu Yönünden:

Bilindiği gibi, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veşuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alandan ayrı ayrı tapu harcı aranılacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, gayrimenkul devir ve iktisabına yönelik tescil işlemi karşılığında tapu harcı tahsil edilmekte olup tapu harcı, tescili yapılan gayrimenkulün devrinin tapuya tescili sırasında doğmaktadır.

Buna göre, söz konusu gayrimenkullerin arsa sahiplerince tarafınıza devredilmeksizin göstereceğiniz 3 üncü kişilere satışı durumunda, tapuda yapılacak her bir tescil işlemi için 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin yukarıda açıklanan 20/a fıkrasına göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

2- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu Yönünden:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olarak tanımlanmış olup, Kanunun 232 inci maddesinde birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin;

1. Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
2. Serbest meslek erbabına;
3. Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;
4. Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;
5. Vergiden muaf esnafa.

sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek mecburiyetinde oldukları düzenlenmiş bulunmaktadır.

Buna göre, tarafınızca inşaat taahhüt sözleşmesi kapsamında inşa edilen taşınmazların üçüncü kişilere satışı ve arsa sahiplerine arsa payı karşılığı olmak üzere devri halinde fatura düzenlenmesi gerekmektedir. Kat karşılığı anlaşma yapıp inşaat bittikten sonra arsa sahiplerine teslim edilen konutlar için tarafınızca düzenlenecek faturada, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 27 nci maddesi maddesi uyarınca gösterilecek emsal bedelinin, Vergi Usul Kanununun 267 nci madde hükmünde yer alan sıranın (Birinci sıra: Ortalama fiyat esası, İkinci sıra: Maliyet bedeli esası, Üçüncü sıra: Takdir esası)

takip edilmesi suretiyle tespit edilmesi icap etmektedir. Tarafınızca üçüncü kişilere satışı yapılan gayrimenkuller için düzenlenecek faturalarda ise satış bedelinin esas alınacağı tabiidir.

Arsa sahiplerince arsa payı karşılığı olarak iktisap edilen gayrimenkullerin, aynı yılda birden fazla satılması veya birden fazla yılda daire satışına devam edilmesi halinde satışta devamlılık unsuru oluşacağından elde edilen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmekte olup, bu kişilerce dairelerin satışı halinde Vergi Usul Kanununun 232 nci maddesine göre fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Arsa karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşaat işine karşılık olarak müteahhide devredilmesi gereken gayrimenkullerin, arsa sahiplerince müteahhit tarafından gösterilecek olan üçüncü şahıslara devredilmesi olayında ise söz konusu devirler arsa sahipleri tarafından satış işlemi olarak değerlendirilemeyeceğinden, bu işlemlerin esas olarak müteahhit tarafından satış işlemi olarak kabul edilmesi ve satışa ilişkin faturanın da müteahhit tarafından alıcı adına satış bedeli üzerinden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu durumda, arsa sahipleri tarafından müteahhidin göstereceği üçüncü kişilere devredilecek taşınmazlar için fatura düzenleme yükümlülüğünüzün bulunmadığı tabiidir.

3- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, söz konusu maddenin (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açıkbulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, dilekçeniz ekindeki, arsa sahibiyle yapılan sözleşmenin Genel Şartlar başlıklı 2 nci maddesinde arsa sahiplerine kaç adet daire verileceği ve bu dairelerin hangi daireler olduğu belirtilerek diğer dairelerin müteahhide bırakılacağı ifade edilmiştir.

Aynı sözleşmenin 11 inci maddesinde

"Tapuda kat irtifakı kurulacaktır. Mal sahibi müteahhide devretmeyi vaad ettiği %65 kat irtifak hissesini şöyle devredecektir. İnşaatın %65'i tamamlandığında müteahhidin hissesinin yarısı verilecektir. Tüm dairelerin bu sözleşmeye göre inşa edilerek hepsinin bitirilerek, çevre, park ve bahçe düzenlemelerinin, istinat duvarlarının yapılması tüm blokların iskanının alınmasından sonra müteahhit tarafından yapılması

gereken her türlü işlemler eksiksiz ve kusursuz ve ayıpsız olarak bitirildiği, bilirkişinin hazırladığı tespit raporu ile tespit ettirildikten sonra tapuda müteahhide ait kat irtifak payının diğeryarisını vererek müteahhideait arsa payının tamamı devredilmiş olacak ve hemen kat mülkiyetine geçilerek bütün üyelerin kat mülkiyet tapuları kendilerine teslim edilecektir. Giderleri müteahhide ait olmak kayıt ve şartıyla kat mülkiyeti kurulma işlemlerinin tamamlanması müteahhidin vecibesidir.

...

Müteahhide bırakılan bağımsız bölümlere tekabül eden kat irtifak payının müteahhidin belirleyeceği kişilere ferağından evvel, bu kişiler ile müteahhit arasındaki inşaat sözleşmesi ilişkisinin arsa sahiplerini hiçbir şekilde bağlamadığını içeren belgeyi müştereken imza ederek arsa sahiplerine vereceklerdir. Müteahhit böyle bir belgenin inşaat sözleşmesinin tarafı olan kişilerce imzalanmasının sağlanacağını taahhüt eder."

hükümleri yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tapuda arsa sahipleri adına kayıtlı olmakla birlikte aranızdaki sözleşme gereği şahsınıza ait olan dairelerin üçüncü kişilere satışından elde edeceğiniz gelirin ticari kazancınızın tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu dairelerin arsa sahipleri tarafından üçüncü kişilere tapuda devir işlemi gerçek bir satış işlemi olmayacağından ve bu devir işleminden elde edilen gelir tarafınızdan ticari kazanç olarak beyan edileceğinden arsa sahipleri adına gelir vergisi yönünden herhangi bir vergileme yapılmayacaktır.

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.

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