

Düzenleme Şeklinde G.Menkul Hissesi Karşılığı İnş. Yapımı ve Sözl. istinaden yapılan inşaatın vergi kanunları karşısındaki durumu.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-010.01-132545
Tarih	05.02.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-010.01-132545

05.02.2020

Konu : Düzenleme Şeklinde G.Menkul Hissesi Karşılığı İnş. Yapımı ve Sözl. istinaden yapılan inşaatın vergi kanunları karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketiniz ile yüklenici arasında imzalanan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında ... ilçesinde Şirketinize ait olan arsa üzerinde yüklenici tarafından 2015 yılında tamamlanması planlanan bağımsız birimler için parselden yapılan satışlar neticesinde daire sahiplerine 2014/6 dönemi itibariyle fatura kesildiği belirtilerek, yükleniciye arsa teslimi ve yüklenici tarafından inşaat işi/konut veya işyeri tesliminin kurumlar vergisi ve katma değer vergisi (KDV) mevzuatı karşısındaki durumu sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun "Bilânço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde ise, bilânço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet fark olduğu, bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 40 ncı maddesinde de safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemten kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Bu hükümler çerçevesinde, düzenleme şeklinde gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi kapsamında şirketinize ait arsa üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerin şirketinize olan maliyeti, aktifinizde kayıtlı bulunan ve müteahhit tarafından üzerine bağımsız bölümler inşa edilen arsanın maliyet bedeli olduğundan, bu bedelin şirketinize kalacak dairelerin brüt kapalı alanları dikkate alınmak suretiyle her bir bağımsız bölüme dağıtılması suretiyle hesaplanan tutar ile söz konusu dairelerin her birinin satış tutarı dikkate alınarak oluşan kâr veya zararın kurum kazancınıza dâhil edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, vergiyi doğuran olay şirketinizce satılan bağımsız bölümlerin tapuda alıcı adına tescil edildiği tarihte; tapu tescil işleminin yapılmasından önce bağımsız bölümlerin alıcıların kullanımına terk edilmesi durumunda ise alıcının kullanımına terk tarihinde gerçekleşmiş olduğundan bu tarih itibarıyla kazanç elde edilmiş olacaktır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu (arsa karşılığı inşaat işlerinde 6/4/2018 tarihinden önce gerçekleşen teslimlerde 7104 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme öncesi uygulama geçerlidir),

-10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması, 10/b maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu,

27/1 inci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu

hüküm altına alınmıştır.

18 Seri No.lu KDV Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile yapılan değişiklik öncesi KDV Genel Uygulama Tebliğinin (I/B-8.) bölümünde arsa karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

KDV oranları, 3065 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi (BKK) ile BKK eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiştir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı bağımsız bölümleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibariyle arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulunmaktadır. Taşınmazda teslim kural olarak tapuya tescil ile gerçekleşmekle birlikte, tapuya tescilden önce bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi durumunda da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir. Dolayısıyla, arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Öte yandan, 6/4/2018 tarihinden önce gerçekleşen teslimlerde, bağımsız bölümlerin inşa edilerek tapuya tescil edildiği veya şirketinize teslim edildiği tarihte müteahhit tarafından bağımsız bölümlerin emsal bedeli üzerinden şirketinize düzenlenen faturada bağımsız bölümlerin tabi olduğu oranda KDV hesaplanarak beyan edilmesi gerekmektedir. Müteahhidin şirketinize bağımsız bölümleri tesliminde eş zamanlı olarak şirketinizin müteahhide arsa teslimine ilişkin olarak bağımsız bölümlerin emsal bedeli üzerinden düzenlenecek faturada genel oranda KDV hesaplanarak beyan edilmesi 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.

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