

Kat karşılığı inşaat işi yapan firmanın arsa sahipleri için yapmış olduğu harcama tutarından tevkifat yapıp yapılmayacağı ve bu tutarın kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1553
Tarih	09.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1553

09/09/2011

Konu : Kat karşılığı inşaat işi yapan firmanın arsa sahipleri için yapmış olduğu harcama tutarından tevkifat yapıp yapılmayacağı ve kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamayacağı hakkında

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kat karşılığı inşaat işi ile iştirak ettiğiniz, yapmış olduğunuz kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre; arsa sahipleri ile dükkân sahiplerine yapılacak kira yardımının, yıkılacak binadaki dükkânlar da kiracı olarak bulunanlara dükkânların tahliyesi için yapılacak tazminat ödemesinin ve yapılacak yeni binada dükkân metrajlarının düşmesi nedeniyle dükkân sahiplerine anlaşma gereği ödenecek tutarın kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı ile tüm bu işlemlerin stopaja tabi olup olmadığı konularında görüş talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 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 Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 40'inci maddesinde de safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler tadadi olarak sayılmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde, maddenin alt bentlerinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 82'nci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendinde, gayrimenkullerin tahliyesi veya kiracılık hakkının devri karşılığında alınan tazminatların arızı kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup maddenin ikinci fıkrasında da bir takvim yılında elde edilen kazançların 2011 yılı için 19.000 TL'si gelir vergisinden istisna edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinin 5/a bendinde de, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden % 20 oranında vergi tevkifatı yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 262 'nci maddesine göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade etmektedir.

Genellikle kat karşılığı inşaatlarda müteahhit açısından arsa maliyet bedeli (arsa payı karşılığında) arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için yapılan harcamaların toplamını oluşturmakta olup, bu bedel inşaat maliyetinin de içerisinde yer almaktadır. Buna göre, arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler ve işyerleri için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para anılan müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan arsa payının maliyet bedeli olacaktır. Müteahhit açısından kendisine kalan dairelerin maliyeti ise, hem kendi daireleri hem de bu dairelere isabet eden arsa payı için ödediği bedelin (arsa sahibine bıraktığı dairelerin, işyerlerinin maliyet bedeli veya nakit paranın) toplamı olmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaatın arsa maliyet bedeli, firmanız tarafından arsa karşılığında arsa sahiplerine teslim edilecek gayrimenkulün inşaatı için yapılan harcamaların toplamından oluşmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu harcamalar (inşaat süresince arsa ve dükkân sahiplerine yapılan kira yardımları ile ödenen tazminatlar ile yeni binada dükkân metrajlarının düşmesi nedeniyle dükkân sahiplerine ödenecek tutar) maliyet unsuru olarak dikkate alınabilecektir.

Firmanızca gayrimenkul kiralama işlemine konu bir ödemede bulunulmaması, sadece mülk sahiplerine kira yardımı mahiyetinde ödemede bulunulması nedeniyle bu tür ödemeler üzerinden vergi tevkifatı

yapılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, dükkânların tahliyesi için kiracılara ödenecek tutarın ise istisna haddini aşan kısmının kiracılar tarafından arızı kazanç olarak beyan edileceği tabiidir.

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