

Kat karşılığı inşaat işi yapan yapımcı firmanın, arsa sahibi adına yaptığı ödemelerin, matrahın tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1458
Tarih	05.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1458

05/09/2011

Konu : Kat karşılığı inşaat işi yapan yapımcı firmanın, arsa sahibi adına yaptığı ödemeler ve inşaatla ilgili diğer vergi, resim ve harçların, vergilendirilmesi.

İlgi dilekçenizde, Şirketinizin tapusu henüz alınmamış bir arsaya ilişkin olarak imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsanın tapu bedelini ödemeyi üstlendiği ve sözleşmeden sonra tapu almak için belediyeye başvurulduğu, tapu bedeli olarak ödenecek rakam belli olduğunda da sözleşmeye istinaden ödeme yapıldığı ve arsa sahibi adına tapu alındığı belirtilerek, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği üstlenmiş olduğunuz tapu bedelinin inşaat maliyeti olarak kayıtlara intikal ettirilmesinin mümkün olup olmadığı, arsa sahibi adına belediye, İSKİ, elektrik kurumu ve çeşitli mimarlık ofislerine yapılan ödemelerin kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı ile bu işlemlerle ilgili olarak ödenen katma değer vergisinin indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususları sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

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, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmış olup, safi kurum kazancının tespitinde Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesindeki giderler, hasılatlardan indirim konusu yapılmaktadır.

Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde işletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergi resim ve harçların ticari kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılabileceği belirtilmiştir.

Yine aynı Kanunun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin, ticari kazancın tespitinde gider olarak indirilebileceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda indirilebilecek giderler, işletme ile ilgili olan ve kazancın elde edilmesi ve idamesi için yapılan giderlerdir.

Öte yandan, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında, yapı denetim hizmetinin yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütüleceği ve yapı sahibinin yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil olarak tayin edemeyeceği, aynı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında ise yapı denetim hizmet sözleşmelerinin yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında akdedileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu; 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; 230 uncu maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendinde de, faturaya müşterinin adı, ticaret ünvanı, adresi varsa vergi dairesi ve hesap numarasının yazılmasının mecburi olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan maddelerdeki müşteri tanımından, malı satın alan veya kendisine iş yapılan gerçek kişi veya tüzel kişi anlaşılmalıdır. Faturanın düzenlenmesinde fatura bedelinin kimin tarafından ödendiği hususu önemli olmayıp, fatura malı satın alan veya kendisine iş yapılan gerçek kişi veya tüzel kişi adına düzenlenmelidir.

Ayrıca, ticari kazancın tespitinde dikkate alınacak giderlerin indirim konusu yapılabilmesi için giderlerin tevsike esas belgelerle belgelendirilmesi ve bu belgelerin mükellef adına düzenlenmesi gerekmektedir.

Aynı Kanunun "Mükellef ve Vergi Sorumlusu" başlıklı 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca şirketiniz tarafından arsa sahibi adına ödenen ve ödeme belgeleri arsa sahibi adına düzenlenen tapu bedeli, vergi resim ve harçlarla, İSKİ Genel Müdürlüğü ve elektrik kurumuna ödenen tutarlar, belediyelere ödenen yol katılım payları tutarları ile mimarlık ofislerine ödenen proje ve yapı denetim hizmet bedellerinin şirketiniz tarafından gider ve maliyet olarak indirimi mümkün değildir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1. maddesine göre Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,

29/1-a maddesinde, "mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden bu kanunda aksine hüküm olmadıkça faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisinin indirebileceği,"

29/3 maddesinde, " indirim hakkı vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılacağı,"

30/d maddesinde ise; "Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen KDV'nin indirim konusu yapılamayacağı"

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre; kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca şirket tarafından arsa sahibi adına ödenen ve ödeme belgeleri arsa sahibi adına düzenlenen vergi resim ve harçlarla, İSKİ Genel Müdürlüğü ve elektrik kurumuna ödenen tutarlar, belediyelere ödenen yol katılım payları tutarları ile mimarlık ofislerine ödenen proje ve yapı denetim hizmet bedelleri ile ilgili yüklenilen KDV'nin KDV Kanununun 30/d maddesi gereğince indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

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