

Kat karşılığı inşaatlarda faturanın kimin adına düzenleneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.09.15.02-9.VUK.229.MAD.2010.6-6
Tarih	19.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

AYDIN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri ve Usul Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.09.15.02-9.VUK.229.MAD.2010.6-6

19/09/2011

Konu : FATURANIN KİMİN ADINA KESİLECEĞİ HAK.

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, şirketinizin ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğu,2008 yılında ... ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, adınıza kayıtlı bulunan arsayı kat karşılığı sözleşmede yazılı binaların teslimi karşılığı verildiği, binaların teslim edildiği ancak faturanın kime düzenleneceği konusunda taraflar arasında anlaşmazlık olduğu, karşı tarafın faturanın ... adına düzenlenmesini istediği, şirketinizin sözleşmeyi ... ile yapması nedeniyle faturanın ... adına düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin "İspat" başlıklı B fıkrasında, vergilendirmede vergi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 229 uncu maddesinde ise faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu hükmüne yer verilmiş, anılan Kanunun müteakip maddelerinde de faturada bulunması gereken unsurlar açıklanmıştır. Madde metnindeki tanımdan da anlaşılacağı üzere, faturanın hizmetten yararlanan veya emtiayı satın alan adına düzenlemesi gerekmektedir.

Öte yandan, Katma Değer Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde ise, 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, bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedelin veya emsal ücretin esas alınacağı, emsal bedel veya emsal ücretin ise Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı hükümlerine yer verilmiştir.

30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Arsa Karşılığı İnşaat İşinde Katma Değer Vergisi Uygulaması" başlıklı (D) bölümünde; arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslimin söz konusu olduğu ve bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimi olduğu, arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa tesliminin katma değer vergisine tabi bulunduğu, arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmayacağı, ancak müteahhitler tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan konut ve işyeri teslimlerinin katma değer vergisi konusuna girdiği ve bu nedenle arsa sahibine yapılan işyeri veya konut teslimleri ile ilgili olarak düzenlenecek faturada emsal bedel üzerinden katma değer vergisi uygulanacağı açıklanmıştır.

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.

Buna göre, arsa sahibi olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmış olduğunuz müteahhit adına fatura düzenlemeniz 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