

Kat katşılığı inşaat işinde, arsa tapusunun şirket adına tapuda tescili sonrasında yapılan dairelerin teslimi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	31435689-125[1-2012]-72
Tarih	02.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 31435689-125[1-2012]-72

02/08/2013

Konu : Kat katşılığı inşaat işinde, arsa tapusunun şirket adına tapuda tescili sonrasında yapılan dairelerin teslimi

İlgide kayıtlı dilekçenizde; inşaat taahhüt işleri ile iştigal ettiğiniz, kat katşılığı arsa temin ederek bina yapıp sattığınız, kat katşılığı inşaat sözleşmesi yapılırken aynı parsel için birçok kat maliki ile muhatap olduğunuz, arsa sahipleri ile noterde imzalanan sözleşmede, anlaşılan oran/daire taksimatının belirtildiği ve bu taksimata göre şirketinize tapu devri yapıldığı, arsa sahibine isabet eden oran kadar tapu hissesinin, arsa sahibi üzerinde bırakıldığı, ancak arsa sahibi sayısının çok olduğu durumlarda belli sıkıntılarla karşılaşıldığından arsa sahibi ile sözleşme yaptıktan sonra, arsa sahibinin hissesi de dahil olmak üzere arsanın tamamını rayiç bedel üzerinden satın alarak arsa maliklerine anlaşma oranında daire hisselerini teslim etmeyi düşündüğünüz belirtilerek, tapunun tamamının şirketinize devredilmesi sebebiyle, arsa maliklerine kat irtifakı kurulmuş daire hisselerinin devir işlemi tapuda satış gibi yer alsa

da gerçek bir satış işlemi olmayacağından, devir işleminin tapuda hangi bedel üzerinden gösterileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Verginin konusu" başlıklı 1 inci maddesinin birinci fıkrasında; sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler ile iş ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisine tâbi olduğu, ikinci fıkrasında ise kurum kazancının, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluştuğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun; "Safi kurum kazancı" başlıklı 6 ıncı maddesinde; mükelleflerin bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Mükellef ve vergi sorumlusu" başlıklı 8 inci maddesinde ise; "Mükellef, vergi kanunlarına göre kendisine vergi borcu terettübeden gerçek veya tüzel kişidir.

Vergi sorumlusu, verginin ödenmesi bakımından, alacaklı vergi dairesine karşı muhatap olan kişidir. Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz..." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 229 uncu maddesinde ise faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığı müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231 inci maddesinin 5 inci fıkrasında faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler çerçevesinde; arsa sahiplerince, arsa tapularının tamamının şirketinize devredilmesi ve söz konusu arsaların kat irtifakı kurularak hisseleri oranında tekrar aldığınız kişilere teslimi halinde, bu işlem kat karşılığı inşaat niteliğinde olmayacağından, her bir teslimin ayrı ayrı satış işlemi olarak değerlendirilmesi ve satış bedeli üzerinden 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. — 17.09.2026