

İkinci el taşınmaz ticareti kapsamında KDV'siz olarak satın alınan gayrimenkulün satışında KDV matrahı ve belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK1-21340]-E.25182
Tarih	08.01.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK1-21340]-E.25182

08.01.2020

Konu : İkinci El Gayrimenkul Alım Satım İşinde Vergilendirme ve Belge Düzeni.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; şirketinizin tüzel kişiler ve özel kişilerden gayrimenkul satın alıp satmakta olduğu, özel kişilerden alım yapıp fatura keserek satış yaparken KDV'yi tüm fiyat üzerinden ödediğinizi, ancak yeni düzenleme ile alış ve satış fiyatları arasındaki tutarın KDV'sini hesaplayıp ödemenizin önünün açıldığı belirtilerek, söz konusu KDV'nin fatura üzerinde nasıl ve nereye yazılması gerektiği hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

I- VERGİ USUL KANUNU UYGULAMASI:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "İspat edici kağıtlar" başlıklı 227 nci maddesinde, "Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir." hükmü yer almakta olup, söz konusu kayıtların ise mezkûr Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan veya Bakanlığımıza verilen yetkilere dayanılarak uygun görülen

belgelerden herhangi birisi ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, mezkûr Kanunun;

- 229 uncu maddesinde, "*Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.*",

- 230 uncu maddesinde, "*Faturada en az aşağıdaki bilgiler bulunur:*

1. *Faturanın düzenlenme tarihi, seri ve sıra numarası;*

2. *Faturayı düzenleyenin adı, varsa ticaret unvanı, iş adresi, bağlı olduğu vergi dairesi ve hesap numarası;*

3. *Müşterinin adı, ticaret unvanı, adresi, varsa vergi dairesi ve hesap numarası;*

4. *Malın veya işin nevi, miktarı, fiyatı ve tutarı;*

5. *Satılan malların teslim tarihi ve irsaliye numarası, ..."*

hükümleri yer almaktadır.

Bu bağlamda, somut durumda, işletme aktifine kayıtlı gayrimenkulün satışına ilişkin olarak, gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi ve faturanın ilgili alanlarının buna göre hesaplanması icap etmektedir. Bu bakımdan, faturada; malın fiyat ve tutarının KDV hariç olarak gösterilmesi, işlem üzerinden hesaplanması gereken KDV tutarına ayrıca yer verilmesi ve toplam bedel olarak da KDV dahil toplam tutarın yer alması gerekmektedir.

Diğer taraftan faturanın uygun bir yerinde KDV hesaplanmasına ilişkin bilgilere ayrıca yer verilmesi mümkün bulunmaktadır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin ise, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

- (23/f) maddesinde, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların

tesliminde matrah, alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutar olduğu

hükme bağlanmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "III/A-4.9 İkinci El Araç ve Taşınmaz Ticareti" başlıklı bölümünde ise ikinci el taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulamasına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Buna göre, ikinci el taşınmaz ticaretiniz kapsamında KDV mükellefi olmayanlardan veya KDV mükellefi olmakla birlikte istisna kapsamında satın alınıp işletme adına kayıt ve tescil ettirilen arsanın satışı sırasında faturanın aşağıdaki bilgileri ihtiva edecek şekilde düzenlenmesi mümkündür.

Satış bedeli (KDV Hariç):	400.000 TL
Alış Bedeli:	350.000 TL
KDV Matrahı:	50.000 TL
KDV Tutarı (Arsa %18):	9.000 TL
Toplam:	409.000 TL

Söz konusu satışta özel matrah şekli uygulanan 50.000 TL'nin, 1 no.lu KDV beyannamesinin "Matrah" kulakçığının "Tevkifat Uygulanmayan İşlemler" tablosunda gösterilmesi, alış bedelinin (350.000 TL) ise aynı beyannamenin "Sonuç Hesapları" kulakçığındaki "Özel Matrah Şeklinde Tabi İşlemlerde Matraha Dahil Olmayan Bedel" satırında gösterilmesi 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.

