

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi sonrası müteahhitlerin adi ortaklık kurması ve inşaat işinin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-105[VUK-1-20258]-74452
Tarih	23.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-20258]-74452

23.01.2018

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesi sonrası müteahhitlerin adi ortaklık kurması ve inşaat işinin vergilendirilmesi hk.

İlgi : ... tarih ve ...evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

- Şirket envanterinizde kayıtlı arsa ile ilgili olarak ... İnş. ve Yapı Tekn. Ltd. Şti. ve ...Yapı Malz. İnş. Petrol Maden Ür. San. ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı,
- Sözleşmenin taraflar maddesinde her iki firmanın da "müteahhit" olarak yer aldığı,
- Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanmasını müteakip müteahhit firmaların, yüklenmiş oldukları söz konusu işin yürütülmesi maksadı ile aralarında adi ortaklık sözleşmesi düzenleyerek "... Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesi"ni kurdukları ve işin sonunda faturalaşmanın bu adi ortaklık üzerinden yapılacağının tarafınıza iletildiği,
- Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise, ana taşınmazın eksiksiz olarak tamamlanmasını müteakip en geç 15 gün içinde müteahhitin, maliyetine istinaden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kuralları çerçevesinde arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin inşaat bedelinin hissesine tekabül eden %50 kısmını fatura edeceği ve arsa sahibinin ise aynı bedelle arsa payını müteahhitin hissesine düşen kısmını fatura edeceği şartının yer aldığı,
- Müteahhitlerin mezkur inşaat sözleşmesi kapsamında tarafınıza düşecek bağımsız bölümlerden satın almak ve faturasının adi ortaklık adına kesilmesini talep ettikleri

hususlarından bahisle, işin sonunda bahse konu adi ortaklık ile şirketiniz arasında faturalaşmanın mümkün olup olmadığı, şirketinizin maliki olduğu bağımsız bölümlerin müteahhit firmalara satışında adi ortaklık adına fatura düzenlenip düzenlenemeyeceği ile fatura düzenlenmesi durumunda gayrimenkulün tapusunun adi ortaklığın göstereceği üçüncü şahıslara devredilip devredilemeyeceği hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinin birinci fıkrasındaki "Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir." hükmü uyarınca vergi sistemimiz mükelleflerin mal teslimi, hizmet ifası ve diğer muameleler sebebiyle bir vesika düzenlemesini benimsemiş olup, söz konusu işlemlerin, esas itibarıyla, mezkûr Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi birisi ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

Aynı Kanunun;

- 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,
- (231/5) maddesinde, faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

- 232 nci maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin; birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere ve vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde olduğu,

- 267 nci maddesinde emsal bedelinin, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olduğu, emsal bedelinin sıra ile ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esasına göre tayin olunacağı, emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetvellerin ispat edici kağıtlar olarak muhafaza edileceği,

hükme bağlanmıştır.

Bunun yanı sıra, genel itibariyle, kat/arsa karşılığı inşaat işlerinde;

- Arsa karşılığı olmak üzere arsa sahibine daire/iş yeri verilmesi durumunda, karşılığı aynı olan bir taahhüt söz konusudur. Arsa sahibi arsasının bir kısmını müteahhide devretme, müteahhit ise bunun karşılığında inşa edeceği dairelerin/iş yerlerinin bir kısmını arsa sahibine devretme taahhüdünde bulunmaktadır.

- Bu taahhüt nedeniyle müteahhit işletme, inşa ettiği dairelerden/iş yerlerinden bir kısmını arsa sahibine vermekte olup, bunun karşılığında arsa sahibinden, kendinde kalan daire/iş yerlerinin arsa payını devralmaktadır.

Ayrıca, kat/arsa karşılığı inşaat işlerinde, arsa karşılığında daire/iş yeri teslimi, karşılıklı olarak eş zamanlı olarak gerçekleşmektedir. Dolayısıyla, arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, eş zamanlı olarak gerçekleşecek arsa ve daire/iş yeri teslim tarihinden itibaren yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi gerekmektedir. Arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olmaması durumunda ise arsa için, müteahhit tarafından arsa sahibi adına gider pusulası düzenlenmesi icap etmektedir.

Diğer taraftan, tahakkuka ilişkin bir belge olduğundan düzenlenmesi bedelin ödenmesine değil, malın teslimine veya hizmetin ifasına bağlı olan faturaya ilişkin yukarıda yer verilen hükümlerdeki müşteri tanımından, malı satın alan veya kendisine iş yapılanın anlaşılması, dolayısıyla faturanın malı satın alan veya kendisine iş yapılan adına düzenlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 6098 sayılı Borçlar Kanununun 620 ila 645 inci maddeleri arasında düzenlenen adi ortaklık, iki veya daha fazla kişinin, bir sözleşmeye dayanarak, ortak bir amaca ulaşmak için emek ve mallarını birleştirmesi olup, bu ortaklığın tüzel kişiliği olmadığı gibi gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olmaları da söz konusu değildir. Ancak, adi ortaklık olarak faaliyette bulunulması halinde, ortaklığa stopaj ve katma değer vergisi mükellefiyeti tesis ettirilmekte, ortaklarından ayrı olarak defter tutma ve belge

düzenleme zorunluluğu yüklenilmekte ve adi ortaklıkların ortaya çıkan kâr veya zararı, adi ortaklığı oluşturan ortaklar tarafından hisseleri oranında kendi kazançlarına dahil edilerek vergilenmektedir. Bu kapsamda, adi ortaklığın faaliyeti süresince ortaklık bünyesinde oluşan gider/maliyet ile gelirin karşılaştırılması sonucu kâr veya zarar oluşmaktadır. Dolayısıyla, adi ortaklığın gelir ve giderlerinin ortaklık adına belgelendirilmesi, adi ortaklık nezdinde oluşan kâr veya zararın ortaklık hisseleri oranında ortaklar tarafından kendi kazançlarının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Buna göre;

1) Mevcut kat karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde;

- Müteahhit şirketler tarafından kat karşılığı olmak üzere şirketinize bırakılacak daireler/iş yerleri için, söz konusu dairelerin/iş yerlerinin teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin fiili kullanıma terk edilmesinden) itibaren yedi gün içerisinde şirketiniz adına bu daireler/iş yerleri için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilen emsal bedel üzerinden, hisseleri dikkate alınarak ayrı ayrı, fatura düzenlenmesi,

- Şirketinizin aktifinde bulunan arsa için, vergiyi doğuran olay müteahhitlerin arsa karşılığı yapmış olduğu dairelerin/iş yerlerinin şirketinize teslimiyle gerçekleşeceğinden, söz konusu dairelerin/iş yerlerinin şirketinize teslimini müteakip azami yedi gün içinde, dairelerin/iş yerlerinin emsal bedelleri üzerinden, müteahhit firmalar adına, hisseleri dikkate alınarak ayrı ayrı, arsa satış faturası düzenlenmesi

gerekmektedir.

Bununla birlikte, bahse konu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin revize edilmesi ve sözleşmede müteahhit olarak ...Adi Ortaklığı Ticaret İşletmesinin belirlenmesi halinde, yukarıda belirtilen işlemlere ait faturalaşmanın adı geçen adi ortaklık ile yapılması gerektiği tabiidir.

2) Müteahhit veya şirketiniz tarafından, inşaatlar devam ederken, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden kendi paylarınıza isabet eden bağımsız birimlerin (dairelerin/iş yerlerinin) üçüncü şahıslara satışının gerçekleştirildiği durumda, bu aşamada şirketinizce fatura düzenlenmesinin söz konusu olmayacağı tabiidir.

3) Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden kendi payınıza isabet eden bağımsız birimlerin şirketinize teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesinden) sonra, inşaat aşamasındaki bağımsız birim satışlarınız dahil maliki olduğu bağımsız bölümlerin adi ortaklık ve ortakları dahil üçüncü kişilere satışında şirketinizce alıcı adına genel hükümler çerçevesinde fatura düzenlenmesi icap etmektedir.

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