

Tapuda arsa sahibi adına kayıtlı görünen taşınmazların gerçek maliklerine devrinde vergilendirmenin nasıl olacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.1-97165
Tarih	24.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.1-97165 24/11/2015

Konu : Tapuda arsa sahibi adına kayıtlı görünen taşınmazların gerçek maliklerine devrinde vergilendirmenin nasıl olacağı.

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğüne hitaben verilen ilgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirketinizin kat karşılığı bina inşa edilmesi için arsa sahibi ile sözleşme yaptığı, yapılacak inşaatta kat irtifakının tümünün arsa sahibi adına kurulacağı, arsa sahibinin şirketiniz payına düşen daire ve iş yerlerini şirketinize devredeceği, yine şirketinize ait olan söz konusu daire ve iş yerleri için firmanız tarafından fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ile bu daire ve iş yerleri için şirketinizin ve arsa sahibinin vergi yükümlülüğünün bulunup bulunmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN,

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "*Safî kurum kazancı*" başlıklı 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; ikinci fıkrasında ise safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, özelge talep formu ekindeki, arsa sahibiyle yapılan "*Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*"nin "*Özel ve Teknik Şartlar*" bölümünde;

"Mal sahibi ...'nın hissesine düşen daire sayısı 5 adet, dükkan sayısı ise 1 adettir. Müteahhide kalan daire sayısı ise 4 adet, dükkan sayısı 2 adettir" denilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tapuda arsa sahibi adına kayıtlı olmakla birlikte şirketiniz ile arsa sahibi arasındaki sözleşme gereği şirkete ait olan daire ve işyerlerinin üçüncü kişilere satışından elde edilecek gelirin şirketinizin kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

27/1 inci maddesinde, 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,

27/3 üncü maddesinde ise emsal bedel ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı,

hükme bağlanmıştır.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 08.08.2011 tarih, KDVK-60/2011-1 sayılı KDV Sirküleri'nin "1.8.1. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" başlıklı bölümünde KDV uygulamasına ilişkin olarak gerekli açıklamalar yapılmıştır.

"Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimidir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibarıyla arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır. Taşınmazda teslim kuralı olarak tapuya tescil ile gerçekleşmekle birlikte, tapuya tescilden önce bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi durumunda da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir. Dolayısıyla, arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibarıyla eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Buna göre;

- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.

- Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde arazi faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

- Vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden % 1 veya % 18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, her iki teslimde de işlem bedelinin emsaline göre açıkça düşüklük göstermesi halinde KDV Kanununun 27/3 üncü maddesine göre işlem yapılacağı tabiidir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; firmanız tarafından arsa karşılığı inşa edilen konut, işyeri gibi bağımsız birimlerin arsa sahibine teslim edilmesiyle vergiyi doğuran olay meydana gelecektir. Vergiyi doğuran olayın vukuu bulduğu tarih itibarıyla firmanız tarafından arsa sahibine yapılacak olan bağımsız birim teslimlerine ilişkin olarak fatura düzenlenmesi gerekmekte olup, düzenlenecek fatura da bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedel (arsa payı dahil) üzerinden %1 veya %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

Ayrıca, firmanız tarafından üçüncü kişilere yapılacak olan taşınmaz teslimi de genel hükümlere göre KDV ye tabi olacaktır.

Diğer taraftan, arsa sahibi tarafından kat karşılığı inşaat yapılmak üzere, firmanıza teslim edilen arsanın, arsa sahibinin iktisadi işletmesinin aktifine kayıtlı olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibarıyla arsa sahibince düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden KDV hesaplanması gerekmekte olup, gerçek usulde mükellefiyeti gerektirmeyecek şekilde arazi faaliyet olarak arsanın bağımsız birimler karşılığında şirketinize tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

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 özelveğe 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