

İnşası bitirilmemiş gayrimenkullerin satışı ve belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]--931
Tarih	14.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]--931

14/04/2014

Konu : İnşası bitirilmemiş gayrimenkullerin satışı ve belge düzeni
hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kurumunuzun inşaat yapımı faaliyetinde bulunduğu, satışları "satış vaadi sözleşmesi" ile gerçekleştirdiği, müşterilerinizden birinin inşaat projesinden daire satın almak istediği ve satışa konu daire için satış vaadi sözleşmesi ile birlikte fatura düzenlenmesini talep ettiği belirtilerek henüz tamamlanmamış ve inşaatı devam etmekte olan dairenin satışına istinaden fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Safi kurum kazancı" başlıklı 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; ikinci fıkrasında ise safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun

ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelirin elde edilmesinde tahakkuk ilkesi, gelirin maliyet ve tutar itibariyle kesinleşmesi yani geliri doğuran işlemin eksiksiz tekamül etmesi olup, ticari kazancın elde edilmesinde tahakkuk esası benimsenerek gelirin mahiyet ve tutar itibariyle kesinlik kazanması şartı aranmıştır.

Buna göre, şirketiniz tarafından yapılan dairelerin inşası tamamen bitirilmediği müddetçe inşaat maliyeti oluşmayacağından, inşaatın devamı sırasında yapılan satışlar karşılığında alınan tutarların avans olarak değerlendirilmesi ve söz konusu dairelerin teslim edildiği dönem kazancına dahil edilmesi gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1/1. maddesinde Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,

10/a bendinde; vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, (b) bendinde; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura ve benzeri belgelerin düzenlenmesi ile meydana geleceği,

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, gayrimenkul teslimlerinde mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında meydana gelmektedir.

Öte yandan, gayrimenkul tesliminden önce fatura düzenlenmesi mümkün olup, fatura düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği tabiidir.

III- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN;

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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." şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı Kanununun 231'inci maddesinin 5'inci bendinde de; "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar

hiç düzenlenmemiş sayılır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre; inşaat devam etmekte iken satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleştirilen satıştan elde edilen bedel karşılığında fatura düzenlenmesine gerek olmayıp söz konusu bedelin kayıtlara avans olarak intikal ettirilmesi, satışa konu gayrimenkulün alıcı adına tapuya tescil ettirildiği tarihten veya tapuya tescilinden önce alıcının kullanımına tahsis edilmesi durumunda bu tahsisin yapıldığı tarihten itibaren 7 gün içinde gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi 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