

Bitmemiş inşaatla ait konutlarının satışının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-KVK-2010/14-171
Tarih	30.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.41.15.01-KVK-2010/14-171

30/10/2011

Konu : Bitmemiş inşaatla ait konut satışı.

İlgide kayıtlı dilekçenizde; şirketinizin yapmakta olduğu inşaat işi ile ilgili olarak bir adet dairenin satılıp faturasının kesildiğini ancak, bu dairenin yapılacak işleri bitmediğinden ve iskanı alınmadığından dolayı faturasının kesilmesinde bir sakınca olup olmadığı ayrıca, işi tamamlanmayan bu daire için faturanın kesildiği tarihten sonra yapılan giderlerin maliyet olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar veya mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işleminden kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Ticari kazancın elde edilmesi tahakkuk esasına bağlanmış bulunduğundan, bir gelir unsurunun özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Buna göre, başkasının arsası üzerine inşaat yapan müteahhitlerin arsa sahibine vermiş oldukları dairelerin inşası için yapmış oldukları harcamalarla, kendilerine ait daireler için yapmış oldukları harcamaların toplamı, inşaat maliyetini verecektir. Müteahhide ait dairelerin maliyeti ise toplam inşaat maliyetinin bu dairelere dağıtımı suretiyle bulunacak olup, inşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı, müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyetini oluşturacaktır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, şirketiniz tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile başkasının arsası üzerine yapılan dairelerin inşası tamamen bitirilmediği müddetçe inşaat maliyeti oluşmayacağından, inşaatın devamı sırasında yapılan satışlar karşılığında alınan tutarların, avans olarak dikkate alınması ve satılan dairelerin müşterilere teslim edildiği dönem kazancına dahil edilmesi gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı ise tabiidir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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 inci maddesinin (5) numaralı bendinde; faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içinde düzenleneceği, 262 inci maddesinde de maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde, yapımı tamamlanmamış söz konusu dairenin, alıcıya teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden) itibaren yedi gün içinde şirketiniz tarafından fatura düzenlenmesi gerekeceği tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 nci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde; Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Vergiye Doğuran Olayın Meydana Gelmesi" başlıklı 10 uncu maddesinde;

"Vergiye Doğuran Olay:

a) Mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması,

b) Malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi,

...

Anında meydana gelir."

hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler gereğince, şirketiniz tarafından yapımı tamamlanmamış dairenin satışında vergiyi doğuran olay, söz konusu dairenin iktisadi tasarruf hakkının fiilen alıcıya devredilmesi işlemidir. Bu nedenle her ne kadar satış sözleşmesi veya satışa ilişkin ödeme yapılmış olsa dahi alıcı tarafından söz konusu dairenin iktisabı, fiilen teslim tarihi olacaktır. Şirketiniz açısından ise inşaatı devam eden dairenin satışı, fiilen teslim tarihi olarak kabul edilecektir.

Ancak, inşaat devam ederken yapılan satışlar dolayısıyla fatura düzenlenmesi halinde, belge üzerinde gösterilen katma değer vergisinin ilgili dönemde beyan edilerek ödenmesi gerekeceği ise tabiidir.

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