

Kat/arsa karşılığı inşaat işinde, arsa sahibinin vefat etmesi halinde arsa sahibine kalacak dairelerin teslimine ilişkin faturanın kimin adına düzenleneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK-1-21162]-661631
Tarih	13.06.2022

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-21162]-661631

13.06.2022

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde faturanın kime düzenleneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınız ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşaat işi yaptığı, arsa sahipleri M..., N.. ve T... ile 7/1/2014 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığı, sözleşme sonrası kat irtifakı kurulduğu, 26/9/2016 tarihinde T...'in inşaat tamamlanmadan üzerine düşen 3 adet daireyi oğlunun çocuklarına tapuda satış yoluyla devrettiği, inşaat tamamlanıp iskan belgesi alındıktan sonra sözleşme yapılan T...'in 15/12/2017 tarihinde vefat ettiği belirtilerek, inşaatı tamamlanarak fatura düzenlenecek daireler için faturaların kimin adına düzenleneceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 3 üncü maddesinin (B) fıkrasında, "*Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.*",
- 12 nci maddesinde, "*Ölüm halinde mükelleflerin ödevleri, mirası reddetmemiş kanuni ve mansup mirasçılarına geçer. Ancak, mirasçılardan her biri ölünün vergi borçlarından miras hisseleri nispetinde sorumlu olurlar.*",
- 227 nci maddesinde, "*Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.*",
- 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.*",
- 231 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde, "*Fatura malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.*",
- 232 nci maddesinde, "*Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler:*",

1. Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
2. Serbest meslek erbabına;
3. Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;
4. Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;
5. Vergiden muaf esnafa.

Sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlara da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin 50.000.000 lirayı (2018 yılı için 1.000 - TL) geçmesi veya bedeli 50.000.000 liradan (2018 yılı için 1.000 -TL) az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesi mecburidir.",

- 234 üncü maddesinde, "*Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin:*

...

3. Vergiden muaf esnafa;

Yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia için tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulası vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmündedir. Bu belge, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, zati eşyalarını satan kimselerden satın aldıkları altın, mücevher gibi kıymetli eşya için de tanzim edilir

..."

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu bağlamda, kat/arsa karşılığı inşaat işlerinde, müteahhit tarafından kat karşılığı olmak üzere arsa sahibine bırakılan bağımsız birimler (daire, iş yeri vb) için, söz konusu bağımsız birimlerin teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin arsa sahibine geçmesinden veya tescilden önce dairelerin arsa sahibinin kullanımına terk edilmesinden) itibaren yedi gün içerisinde arsa sahibi adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Buna göre, somut durumda, kat/arsa karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilecek dairelerin/iş yerlerinin bir kısmının ya da tamamının arsa sahibi tarafından üçüncü kişilere devredilmiş/satılmış olması halinde, sözleşmeye istinaden arsa sahibine kalan dairelerin/iş yerlerinin müteahhit tarafından teslimi aşamasında faturanın, mirası reddetmemiş kanuni mirasçılar adına hisseleri oranında 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