

Gayrimenkulün, intifa hakkı satıcıda kalmak suraetiyle satışı, intifa hakkı kapsamında gayrimenkulün başka bir kişiye kiralanması, intifa hakkının bitiminde gayrimenkulün malikine bırakılmasında belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[VUK-1-21050]-E.356143
Tarih	08.05.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[VUK-1-21050]-E.356143

08.05.2020

Konu : Fatura bedelinin gerçek değer üzerinden mi yoksa tapu değeri üzerinden mi düzenlenmesi gerektiği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; sahibi olduğunuz gayrimenkulü, intifa hakkı şirketinizde kalacak şekilde kuru mülkiyet satışı yoluyla devretmiş olduğunuzu, sahibi olduğunuz intifa hakkını kullanarak gayrimenkulü üçüncü kişiye kiraladığınızı belirterek, bu durumda gayrimenkulün devri için düzenlenecek satış faturasında yer alması gereken bedelin gerçek satış değeri mi yoksa tapuda belirlenen değer mi esas olacağı hususu ile intifa hakkının bitiminde teslim edilen gayrimenkul için ayrıca fatura düzenlenmesine gerek olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- (1/1) maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu,
- 2 nci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,
- 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (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,
- 20 nci maddesinde, matrahın, teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılandan bu işlem karşılığı alınan veya borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen değerler toplamını ifade ettiği,
- (27/1) maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrah işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,
- (27/2) maddesinde bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de emsal bedeli veya emsal ücretinin esas alınacağı

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, taşınmazınızın satışında vergi matrahı işlemin karşılığını teşkil eden gerçek satış bedeli olup söz konusu bedel üzerinden KDV hesaplamanız gerekmektedir.

II- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- (3/B) maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu,
- 227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu,
- 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, malın 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 tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin, birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tesbit 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; yukarıdakiler dışında kalanların, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tesbit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin (2019 yılı için) 1.200 TL'yi geçmesi veya bedeli (2019 yılı için) 1.200 TL'den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, somut durumda, işletme aktifine kayıtlı gayrimenkullerin (dükkanın) satışına ilişkin olarak, gayrimenkullerin alıcılar adına tapuya tescil tarihinden itibaren yedi gün içerisinde her bir alıcı adına gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlemeniz icap etmektedir.

Ayrıca, intifa hakkının şirketinizde kaldığı belirtilen söz konusu gayrimenkullerin, şirketinizce kiralamaya konu edilmesi halinde, aylık dönemler halinde, aylık kira bedeli üzerinden kiracı adına genel hükümler çerçevesinde fatura düzenlemeniz gerektiği tabiidir.

Diğer taraftan, intifa hakkının süresinin bitmesi nedeniyle yapacağınız gayrimenkul devirleri için tekrar fatura düzenlenmesi gerekmemektedir.

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.