

TOKİ'den vadeli satın alınan arsanın vadesi bitmeden üçüncü kişiye devrinde/satışında belge düzeni ve vergilendirme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV5/I.20.2015.1]-32832
Tarih	23.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV5/I.20.2015.1]-32832 23.01.2019

Konu : TOKİ'den Vadeli Satın Alınan Arsanın Üçüncü Kişilere Satışında
Belge Düzeni ve Vergilendirme

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

- Şirketinizin ... tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin açmış olduğu ihaleye katılarak ... ili ... ilçesi ... kayıtlı arsa mahiyetindeki gayrimenkulü 120 ay taksitle ...-TL'ye satın aldığı,
- TOKİ'nin söz konusu arsaya ilişkin olarak, şirketiniz adına ... TL tutarında, KDV Kanununun 17/4-p maddesi gereğince KDV'den istisna edilmiş olarak, fatura düzenlediği ancak, TOKİ'nin yerleşik uygulamaları gereği taksitlerin tamamı ödenmediği için şirketinize henüz tapu devri yapılmadığı,

- Arsa bedeli dışında bugüne kadar ÜFE farkı hesaplamasına istinaden oluşan farklara ilişkin olarak her yılın, Ocak ve Temmuz aylarında KDV'yi de içeren toplam ... TL tutarında faturanın şirketinize ayrıca düzenlenmiş bulunduğu, şirketinizin ... tarihi itibarıyla bu arsa için TOKİ'ye toplam ... TL ödemiş olduğu ve ... TL işleyen ÜFE farkı ile birlikte TOKİ'ye ... borcunun bulunduğu,

- Şirketinizin satın aldığı bu arsayı içinde bulunduğu ekonomik durum nedeniyle satmak istediği, TOKİ'nin bu tür satış işlemlerinde alıcı ile satıcı arasında noterde düzenlenen devir sözleşmesini istediğini ve kalan borcun arsanın yeni sahibi tarafından ödenmesini talep ettiği,

- TOKİ tarafından düzenlenen arsa ve ÜFE farkı faturaları nedeniyle ... tarihi itibarıyla anılan arsanın şirketiniz aktifinde KDV hariç ... TL bedelle kayıtlı olduğu

belirtilerek; söz konusu arsanın daha düşük bedelle satılması durumunda düzenlenecek fatura bu bedel üzerinden mi yoksa şirketinizce alıcıdan alınan bedel ve TOKİ'ye kalan borç tutarı kadar mı düzenleneceği ile Katma Değer Vergisi Kanununun 35 inci maddesi kapsamında şirketinizce TOKİ'ye ödenmeyen borçlarınıza istinaden (arsa bedeli için KDV'siz ÜFE farklarına isabet eden kısım için KDV'li) iade faturası düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A) Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde, "*Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

1- *İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;*

2- *İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.*

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur." hükmüne yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde "*tahakkuk esası ilkesi*" ve "*dönemsellik ilkesi*" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra miktarının ve işlemten kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesinde ise, bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikali sağlanmaktadır.

Buna göre, şirketiniz tarafından, taksit ödemelerinin halen devam etmesi nedeniyle TOKİ tarafından henüz tapu devri yapılmadığı anlaşılan arsanın, devir sözleşmesi ile devri dolayısıyla elde edilen kazancın devir sözleşmesinin yapıldığı yılın kurum kazancı olarak vergilendirileceği tabiidir.

B) Vergi Usul Kanununu Yönünden Değerlendirme:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "*İspat Edici Kağıtlar*" başlıklı 227 nci maddesinde, "*Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.*" hükmü bulunmaktadır. Söz konusu kayıtların mezkur Kanunun 229 uncu ve müteakip maddelerinde yer alan fatura veya benzeri belgelerle tevsik edilmesi gerekmektedir.

Aynı Kanunun 229 uncu maddesinde, fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen vesika olarak tanımlanmıştır.

Anılan Kanunun 231 inci maddesinin 5 numaralı bendinde, faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı; 232 nci maddesinde ise, birinci ve ikinci sınıf tüccarlarla, kazancı basit usulde tespit edilenler ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin sattıkları emtia veya yaptıkları iş için fatura vermek, satın aldıkları emtia ve hizmetler için de fatura istemek ve almak zorunda oldukları hükmü yer almaktadır.

Buna göre, taksit ödemeleri sona ermemiş bir başka deyişle iktisap için yapılan ödemeleri tamamlanmamış ve yapılacak olan devir neticesinde şirketinizde herhangi bir borcu kalmayacak olan arsanın şirketinizce üçüncü kişiye devredilmesinde devir bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, söz konusu devir işlemi nedeniyle yapılacak kayıtlarda, mezkûr gayrimenkule ait kalan borç tutarının da kapatılarak devredilen gayrimenkulün maliyetini azaltıcı bir unsur olarak dikkate alınması gerektiği tabiidir.

C) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

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 diğ er suretlerde sağ lanan ve para ile temsil edilebilen değ erler toplamını ifade ettiğ i

hükme bağ lanmı ştır.

Buna göre, TOKİ'den 120 ay vadeli olarak satın alınan ve taksit ödemelerinin halen devam etmesi nedeniyle şirketiniz adına henüz tapu devri yapılmadığ ı anlaşılan arsanın noterde düzenlenecek devir sözleşmesi ile satışında, devir sözleşmesinde yazılı gerçek satış bedeli üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmi ştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmi ş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmi ş 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) aracılığ ıyla gib.gov.tr arşivinden alınmı ştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026