

Satın alma ve miras yoluyla hisse sahibi olunan arasada, müteahhit olarak kat karşılığı inşaat yapılması halinde sahibi olunan arsa hissesinin işletme kayıtlarına hangi değer üzerinden alacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	85550353-105[2017/5]-23217
Tarih	22.08.2019

T.C.

RİZE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 85550353-105[2017/5]-23217

22.08.2019

Konu : Kat karşılığı inşaat işinde gerçek kişilerin ortaklığında olan arsanın bir kısmının müteahhide ait olması durumunda müteahhidin kendine ait payı işletmesine hangi değer üzerinden alacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 2 parselli arsanın 1/2'sinin (1 parsel) 10.03.2011 tarihinde 141.000 TL karşılığında satın alma yoluyla edinildiği, kalan 1/2'sinin (1 parsel) ise 10.05.2011 tarihinde miras yoluyla 1/5 hissesinin şahsınıza ve 4/5 hissenin 4 kardeşinize miras yoluyla intikal ettiği, 05.11.2014 tarihinde 2 parselli söz konusu arsanın parsellerinin tevhit işlemiyle hisseli olarak (%59.98 hissesinin şahsınıza, %40,02 hissesinin kardeşlerinize ait olarak) birleştirildiği, 06.08.2015 tarihinde şahsınızca inşaat müteahhitliğine başlanıldığı, söz konusu arsadaki kardeşlerinizin hisselerine karşılık toplam 4 daire

zerinden anlaşarak kat karşılığı inşaata başladığınız, şahsınıza ait %59.98 hissenin (satın alma yoluyla 1 parsel, miras yoluyla 1/5 parsel) iktisabının inşaat mteahhitliğine başlama tarihi olan 06.08.2015 tarihinden önce olduğu belirtilerek kendi hissenize isabet eden arsa maliyetinin nasıl hesaplanacağı ve söz konusu kat karşılığı inşaatın muhasebe kayıtlarına nasıl alınacağı hususunda gerekli açıklamanın yapılması istenmektedir.

Ayrıca mükellefiyet kayıtlarınızın tetkikinden 2010 yılından beri bilanço esasına göre defter tutmakta olduğunuz ve 2015 yılında inşaat müteahhitliği faaliyetine başladığınız tespit edilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 187 nci maddesinde, ferdi teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu fabrika, ambar, atelye, dükkan, mağaza ve arazinin -işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar- değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınacağı,
- 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği,
- 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerleneceği,
- 289 uncu maddesinde, bu bölümde yazılı olmıyan veyahut yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlenmesine imkan bulunmıyan iktisadi kıymetlerden bina ve arazinin vergi değerleriyle, diğerlerinin, varsa borsa rayici, yoksa mukayyet değerleri, o da yoksa emsal bedeliyle değerleneceği

hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, 2014 yılında 2 parselin tevhit yoluyla birleştirilerek hisselerle bölünen kat karşılığı inşaata konu arsadaki payınız olan %59.98 hissenin maliyet bedeli (satın alma yoluyla edinilen 1 parselin maliyet bedeli olan satın alma değerı ve miras yoluyla edinilen 1/5 parselin aktifleştirildiği 06.08.2015 tarihindeki vergi değerinin toplamı) zerinden işletmeniz kayıtlarına alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, tekdüzen muhasebe sisteminin uygulanmasına ilişkin açıklamalar, 26.12.1992 tarih ve 21447 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ve daha sonra bu konuda yayımlanan diğer Tebliğlerde yapılmış bulunmaktadır.

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. — 09.09.2026