

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine Göre Yapılan Satışın KDV Yönünden Değerlendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.42.16.02-KDV/2/1062-50
Tarih	29.05.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.42.16.02-KDV/2/1062-50

29/05/2012

Konu : Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine Göre Yapılan Satışın KDV Yönünden Değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı dilekçenizde,

- A.Ş. ile ... Ltd. Şti. arasında düzenlenen 21/12/2006 tarih ve 37468 yevmiye no.lu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile ...'nin aktifinde iki tam yıldan fazla süredir bulunan gayrimenkulün ...Ltd. Şti.'ne teslim edildiği,

- sözleşmeye konu arsanın satış bedelinin 10.000.000-USD + 1.000.000 TL + arsa üzerinde yapılacak binaların satışından elde edilecek gelirin % 31'ü olarak belirlendiği,

- 21/12/2006 tarihinde sözleşmeye göre ileride revize edilmek kaydıyla 40.000.000 USD'nin Türk Lirası karşılığı olan 57.080.000 TL tutarında fatura düzenlendiği ve aynı tarihte de tapu devir işleminin yapıldığı,

- sözleşmede arsa sahibi olarak yer alan ... A.Ş. ile 25/9/2006 tarihinde yönetim kurulu kararına istinaden birleşildiği ve nihai birleşme sözleşmesinin ... tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak kesinleştiği,

- fatura tutarının tamamının tahsil edildiği, sözleşmeye göre binaların satışından elde edilecek bedelin bir kısmı olan % 31 hasılatтан fatura tutarını aşan miktarda pay alınmaya başlandığı,

belirtilerek, fatura tutarı üzerinde tahsil edilen satış bedeli için katma değer vergisi istisnasının uygulanıp uygulanmayacağı ve faturanın ne zaman düzenleneceği konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

1/1 inci maddesinde, ticari, sınaî, zirai, faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den müstesna olduğu, söz konusu istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların, bu amaçla ellerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

hükmü yer almaktadır.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararname eki I sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan "net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimlerine" % 1 oranında KDV uygulanmaktadır. Kararname eki listelerde yer almayan 150 m2'nin üzerindeki konutlar ile işyeri teslimleri ise %18 oranında KDV'ye tabi tutulmaktadır.

30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (D) bölümüne göre, arsa karşılığı inşaat işinde arsa sahibinden müteahhide "arsa", müteahhitten arsa sahibine "bağımsız birim" şeklinde iki ayrı teslim söz konusudur.

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibince arsa alım satımının mutlak ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürülmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir. Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

Müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri ise bağımsız birimin niteliğine göre % 1 veya % 18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Buna göre, arsa karşılığı inşaat işinde, inşa edilen bağımsız birimler arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşmakta, inşaatın bitiminde, arsa sahibinden müteahhide arsa teslimi, müteahhitten arsa sahibine da bağımsız birim teslimi söz konusu olmaktadır.

... A.Ş. (satıcı) ile ... Ltd. Şti. (alıcı) arasında düzenlenen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşme Taslağı"nda, sözleşmenin konusunun mülkiyeti satıcıya ait gayrimenkulün 10.000.000 USD + 1.000.000 YTL + arsa üzerine yapılacak inşaatın satışından elde edilecek gelirin % 31'i karşılığı alıcıya satışının vaadi ile alıcının aynı şartlarla arsayı almayı vaat etmesi olduğu; sözleşme konusu arsanın devrinin 40.000.000 USD bedel ile yapılacağı ifade edilmektedir.

... A.Ş. (8/2/2007 tarihi itibarıyla ... A.Ş. bünyesinde birleşmiştir) ile ... Ltd. Şti. arasında düzenlenen sözleşme uyarınca inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmaktadır. Bu nedenle işlemin 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde düzenlenen "arsa karşılığı inşaat" işi kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu açıklamalara göre;

- ArsanınLtd. Şti.'ne devir tarihi itibarıyla 40.000.000 USD'nin karşılığı olan 57.080.000 TL üzerinden düzenlenen faturada KDV Kanununun 17/4-r maddesi gereğince KDV hesaplanmayacaktır.

- Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi kapsamında arsanın bedeli 10.000.000 USD + 1.000.000 YTL + arsa üzerine yapılacak inşaatın satışından elde edilecek gelirin % 31'i olarak belirlendiğinden ... Ltd. Şti.'nin 3. kişilere sattığı bağımsız bölümlerden şirketinize kalan payın da arsa bedeli kapsamında mütalaa edilerek bu pay için düzenlenen faturalarda KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV hesaplanmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibilustayi.com) aracılığıyla gtb.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026