

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında kar/zarar beyanı

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	50426076-125[6-2019/20-370]-E.43746
Tarih	15.06.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-125[6-2019/20-370]-E.43746

15.06.2020

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında kar/zarar beyanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; arsa sahipleri ile yapmış olduğunuz kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, ... yer alan taşınmaz üzerine A, B, C ve D bloklarından oluşan, toplam 192 adet daire ve 14 adet dükkan inşa edeceğiniz, A bloktaki 3 adet dükkan, B bloktaki 52 adet daire ile C bloktaki 16 adet dairenin arsa sahiplerine verileceği, A ve D blokları inşaatlarının 2019 yılında, B ve C blokları inşaatlarının ise 2020 yılında tamamlanmasının planlandığı anlaşılmış olup, 2019 yılında tamamlanarak alıcılara teslim edilecek olan A ve D bloklarındaki bağımsız bölümler için kar/zarar beyanı yapıp yapılmayacağı, kar/zarar beyanı yapılacak olması durumunda 2019 yılında işin tamamının bitmeyecek olması sebebiyle arsa sahiplerine verilecek konut maliyetleri belli olmayacağından Şirketinizce satışı yapılacak konutların arsa maliyetlerinin nasıl hesaplanacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde kurumlar vergisine tabi kurumlar sayılmış olup, aynı Kanunun 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 hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde ise, "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 tesbit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur."

hükümlerine yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar veya mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işleminden kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Ticari kazancın elde edilmesi tahakkuk esasına bağlanmış bulunduğundan, bir gelir unsurunun özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Öte yandan, başkasının arsası üzerine inşaat yapanların arsa sahibine vermiş oldukları dairelerin inşası için yapmış oldukları harcamalarla, kendilerine ait daireler için yapmış oldukları harcamaların toplamı inşaat maliyetini oluşturur. Müteahhide ait dairelerin maliyeti, toplam inşaat maliyetinin bu dairelere dağıtımı suretiyle bulunur. İnşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyetini oluşturmaktadır.

Buna göre; Şirketiniz tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşası bitirilerek satışı yapılan ve teslimi gerçekleştirilen dairelerin birim metrekare inşaat maliyetleri (rekreasyon, alt yapı, üst yapı ve peyzaj işlerinden düşen paylar da dahil) dikkate alınarak arsa sahiplerine verilecek olan fakat inşaatı henüz tamamlanmamış olan dairelerin yaklaşık maliyetlerinin hesaplanması ve bu şekilde bulunan tutarın da inşaatı bitirilerek satışı yapılan ve teslimi gerçekleştirilen şirketinize ait dairelerin arsa payı maliyeti olarak dikkate alınması suretiyle satışını gerçekleştirdiğiniz dairelere ilişkin kazancınızın satış tarihi itibarıyla hesaplanması gerekmektedir. Arsa sahiplerine ait dairelerin inşaatı ile bunlara isabet eden rekreasyon, alt yapı, üst yapı ve peyzaj işleri tamamlandığında arsa maliyeti tam olarak belirlenecek olup, daha önce yapılan hesaplamalara göre gerekli düzeltmelerin yapılabileceği tabiidir.

Diğer taraftan, Şirketiniz tarafından inşa edilen dairelere ilişkin olarak inşaatın devamı sırasında yapılan satışlar karşılığında alınan tutarların avans olarak dikkate alınması ve inşaatı tamamlanan dairelerin müşterilere teslim edildiği dönem kazancına dahil edilmesi gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026