

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahibine bağımsız bölümler dışında yapılan nakit ödeme için fatura düzenleme süresi

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.01.17.02-105[231-2015/7]-27211
Tarih	04.03.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 31977385-105[231-2015/7]-27211

04.03.2019

Konu : Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahibine bağımsız bölümler dışında yapılan nakit ödeme için fatura düzenleme süresi

İlgi : ... tarih ve ... (genel evrak kayıt) sayılı Özelge Talep Formu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinde, aktifinizde kayıtlı bulunan arsa üzerine arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında bağımsız birimlerin inşa edileceği, müteahhit tarafından üzerine

atılı sözleşme hükümleri uyarınca yapacağı işin zamanında ve sözleşme şartlarına uygun yapılması konusunda tarafınıza 3.000.000 USD+KDV şeklinde ödeme yapılacağı belirtilerek, bağımsız bölüm teslimleri dışında ayrıca yapılan bu nakdi ödeme için düzenlenecek faturanın paranın tahsil edildiği tarihte mi yoksa inşaatın bitiminde mi düzenleneceği konusunda görüş talep edilmektedir.

1) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) Yönünden.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 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 inci maddesinde, faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

- 262 nci maddesinde, iktisadi kıymetlerin maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği,

hüküm altına alınmış olup, müteahhit açısından arsa maliyet bedeli (arsa payı karşılığında) arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin yapımı için yapılan harcamaların toplamını oluşturmakta olup, bu bedel inşaat maliyetinin de içerisinde yer almaktadır.

Buna göre, arsa karşılığında müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilecek daireler ve işyerleri için yapılan harcamalar veya ödenen nakit para müteahhit firma açısından arsa sahibinden alınan arsa payının maliyet bedeli olacaktır.

2) 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu Yönünden.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

-10 uncu maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği

hüküm altına alınmıştır.

06.04.2018 tarihinden önce yürürlükte bulunan KDV Genel Uygulama Tebliğinin (I/B-8) "Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" başlıklı bölümünde;

" Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir. Karşılıklı olarak gerçekleşen bu teslimlerin her birinin KDV karşısındaki durumu aşağıda açıklanmıştır.

8.1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmaz.

8.2. Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan teslimlerde, emsal bedel üzerinden KDV uygulanır."

açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, arsa karşılığı inşaat sözleşmesi gereği vergiyi doğuran olay meydana gelmeden müteahhit tarafından firmanıza ödenen tutar avans mahiyetinde olup, bu tutar için fatura düzenlenmediği sürece KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır. Bu tutar için şirketiniz tarafından fatura düzenlemesi halinde 3065 sayılı KDV Kanununun 10 uncu maddesi gereğince KDV hesaplanması gerekmektedir.

Bu çerçevede, arsa karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında müteahhidin şirketinize bağımsız bölüm tesliminde emsal bedeli üzerinden fatura düzenlemesi ve bu tutar üzerinden KDV hesaplaması, şirketinizin de arsa teslimine ilişkin olarak müteahhide düzenleyeceği faturada bağımsız bölümlerin emsal bedeli ile sözleşme gereği tarafınıza ödenen tutarın toplamı üzerinden KDV hesaplaması gerekmektedir.

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. — 18.09.2026