

Hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[01-2013/81]-109
Tarih	19.02.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[01-2013/81]-109 19/02/2014

Konu : Hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, mülkiyetinizde bulunan taşınmaz üzerine konut inşa edilmesi amacı ile bir adi şirketle hasılat paylaşımı şeklinde sözleşme imzaladığınız belirtilerek, tapuda adınıza kayıtlı olan ve herhangi bir devir ve teslim konu etmediğiniz söz konusu taşınmaz için katma değer vergisi (KDV) hesaplanıp hesaplanmayacağına ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde gerçekleşen teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu; yine aynı maddede ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi

Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği,

-10 uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması ile (b) bendinde ise, 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 vuku bulduğu

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançların ticari kazanç sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu durumda, gayrimenkul alım, satım ve inşaa işlerinin hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden icra edilmesi, arsa sahibi yönünden ticari organizasyonun varlığına karine teşkil edeceğinden, hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden arsa sahibinin hissesine isabet eden kazanç tutarının ticari kazançla ilişkin hükümler çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında tapuda arsanın devriyle ilgili herhangi bir işlem yapılmaması halinde, arsanın inşaatı yapacak ve satış işlemlerini gerçekleştirecek adi şirkete satışından söz edilemeyecektir.

Buna göre, arsa sahibinin mülkiyetinde kalması şartıyla, hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden arsanın söz konusu adi şirkete bırakılması işlemi, teslim mahiyetinde olmadığından KDV'ye tabi olmayacaktır.

Öte yandan, arsa sahibi olarak inşaat ve satış işlemlerini yapacak olan adi şirketle imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden inşaa edilen bağımsız bölümlere ilişkin ilk satışın gerçekleştirildiği tarih itibarıyla adınıza ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edilmesi 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