

Kat karşılığı inşaat işinde arsanın fatura edilmesi ve KDV uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-130[28-2015/20-1242]-38402
Tarih	28.04.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-130[28-2015/20-1242]-38402

28.04.2020

Konu : Kat karşılığı inşaat işinde arsanın fatura edilmesi ve KDV uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Kooperatifinizin ... Mevkii ... İlçesi Kayseri adresinde 90 pafta, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063 ve 1064 adalar üzerinde toplam 8 bloktan oluşan konut yapım işini üstlendiği, konutların yapılacağı arsa için arsa sahipleri ile Mimar ... arasında Kayseri ... inci Noterliği tarafından onaylanmış olan 01/04/2005 tarih ve 06302 yevmiye no.lu düzenleme şeklinde arsa payı karşılığı daire yapım sözleşmesi düzenlendiği, söz konusu sözleşmenin 7 nci maddesindeki "arsa sahiplerinin tüm hakları saklı kalmak şartı ile ... kendi yapabileceği gibi dilediği kooperatif veya şirketlere devredebilir, kendi sorumluluğunda kalarak devir anlaşması yapabilir" hükmü kapsamında ... ile Kooperatifiniz arasında 29/04/2005 tarihinde daire karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği belirtilerek,

-Düzenlenen sözleşme gereğince arsa sahibine verilmesi taahhüt edilen dairelere ilişkin düzenlenecek faturanın, asıl arsa sahiplerine mi yoksa ... adına mı düzenlenmesi gerektiği,

-'ün vergi mükellefi olması nedeniyle, konutların arsa sahibi sıfatıyla ...'e teslim edilmesi durumunda, ... ün Kooperatifiniz adına arsa bedeli için fatura tanzim edip etmeyeceği ve fatura tanzim etmesi halinde uygulanması gereken Katma Değer Vergisi (KDV) oranı

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

-227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu,

-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 inci maddesinin 5 inci fıkrasında, faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği,

-232 nci maddesinde ise birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin; birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere, vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde oldukları, bunların dışında kalanların birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin (1/1/2020 tarihinden geçerli olmak üzere) 1.400,00 TL'yi geçmesi veya bedeli 1.400,00 TL'den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu,

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

-267 nci maddesinde, emsal bedelinin, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olduğu, emsal bedelinin sıra ile ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esasına göre tayin edileceği,

-269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği,

-270 inci maddesinde de gayrimenkullerde, satın alma bedelinden başka, noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları

hükümleri yer almaktadır.

Öte yandan, 3065 sayılı KDV Kanununun;

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

-2/1 inci maddesinde, teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

-4 üncü maddesinde, hizmetin, teslim ve teslim sayılan haller ile mal ithalatı dışında kalan işlemler olduğu, bu işlemlerin; bir şeyi yapmak, işlemek, meydana getirmek, imal etmek, onarmak,

temizlemek, muhafaza etmek, hazırlamak, değerlendirmek, kiralamak, bir şeyi yapmamayı taahhüt etmek gibi şekillerde gerçekleşebileceği, bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olduğu ve hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergilendirileceği

hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin (I/B-8.) bölümünde ise arsa karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden; ...'ün yapı müteahhidi olduğu, Kooperatifiniz tarafından ...'e inşaat taahhüt hizmeti verildiği ve inşaat taahhüt hizmeti karşılığında bedelin aynı olarak tahsil edileceği anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Kooperatifiniz ile ... arasında düzenlenen sözleşme uyarınca, Kooperatifiniz tarafından verilen inşaat taahhüt hizmetinin, KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, inşaat taahhüt hizmeti karşılığında ... tarafından Kooperatifinize devredilecek konut veya işyeri teslimlerinde genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanması 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