

İnşaat işlerinde KDV hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	85550353-KVK-33-5
Tarih	03.04.2014

T.C.

RİZE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 85550353-KVK-33-5

03/04/2014

Konu :

İlgide kayıtlı başvurunuzda, şirketinizin aktifine kayıtlı arsanın %50 kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşaat yapılmak üzere müteahhit firmaya verildiği, müteahhit firmanın inşaat ruhsatını almasını müteakip 10/11/2010 tarihinde iskan ruhsatı aldığı, biten arsa karşılığı inşaattaki bağımsız bölümlerin tamamının arsa sahibi adına kat irtifakı olarak tapuda tescilli olduğu belirtilerek, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği müteahhit firmanın hissesine düşen daireleri arsa sahibi adına tescilli kat irtifakı üzerinden üçüncü şahıslara satışında arsa sahibi olarak kurumlar vergisi karşısındaki durumunuz ile müteahhit firmanın şirketinize düşen daireleri teslim etmesi halinde katma değer vergisi ödeyip ödemeyeceğiniz sorulmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (b) fıkrasında ise; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şirketinize ait olan daireler dışında kalan ve müteahhit firma ile yapılan sözleşme gereği gerçekte müteahhit firmaya bırakılan bağımsız bölümlere tekabül eden kat irtifak paylarının, şirketiniz tarafından müteahhit firmanın belirleyeceği üçüncü kişilere tapuda devir edilmesi işlemi, şirketinizce yapılan bir satış işlemi olarak değerlendirilmeyecek ve kurumlar vergisi açısından herhangi bir vergilendirme olmayacaktır.

Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere satışından elde edilecek kazancın müteahhit firmanın kurum kazancına dahil edilerek beyan edilmesi gerektiği tabiidir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından:

KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde 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,

2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde 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 teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin KDV den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 60 No.lu KDV Sirkülerinin;

(1.8.1) bölümünde; "Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimidir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibariyle arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır. Taşınmazda teslim kural olarak tapuya tescil ile gerçekleşmekle birlikte, tapuya tescilden önce bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi durumunda da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir.

Dolayısıyla, arsa sahibinin arsa tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsa sahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Buna göre; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda KDV hesaplanması gerekmektedir. Vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden %1 veya %18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir." açıklamasına;

(1.8.2) bölümünde ise; "Bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışında, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte sadece müteahhit tarafından üçüncü şahıslara fatura düzenlenecek, faturada gösterilen toplam bedel üzerinden bağımsız birimin niteliğine göre %1 veya %18 oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir.

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarih itibariyle hasılatın kendisine kalan pay için müteahhide arsa satış faturası düzenleyecek, fatura bedeli üzerinden genel esaslara göre KDV hesaplayarak beyan edecektir. Arsa tesliminin, KDV nin konusuna girmemesi veya KDV den istisna edilmiş olması halinde bu teslimde KDV hesaplanmayacaktır." açıklamasına

yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

1. Ana faaliyet konusu taşımacılık ve gıda ticareti olan şirketinizin iktisap etmiş olduğu arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhit firmaya teslimi, söz konusu arsanın en az 2 tam yıl süreyle şirketinizin aktifinde kayıtlı olması, şirketinizin faaliyet konusu ile ilişkilendirilecek şekilde iktisadi işletmeye dahil olmaması ve arsa alım satımının mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürülmemesi şartlarının birlikte gerçekleşmesi kaydıyla, KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisnadır. Bu şartların gerçekleşmemesi halinde ise, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız

birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.

2. Müteahhit firma tarafından arsa karşılığı şirketinize bağımsız bölümlerin teslimi KDV ye tabi bulunmakta olup, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhit firma tarafından düzenlenecek faturada, teslim edilen bağımsız bölümlerin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden %1 veya %18 oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir.

3. Bağımsız birimlerin        şahıslara satışında ise, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte sadece müteahhit tarafından        şahıslara fatura düzenlenerek KDV hesaplanacak olup, firmanızca yapılan bir satış işlemi olarak değerlendirilmeyen bu satışlar nedeniyle fatura düzenlemenize ve KDV hesaplamanıza gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**)  nceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 18.09.2026