

Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan söz konusu arsa üzerinde inşa edilecek dairelerin bir kısmının Mütahhit firma üzerinde kalması halinde TOKİ'nin firma adına düzenleyeceği "teslim edilen konuta ait arsa payı" tutarına ilişkin faturada katma değer vergisi hesapla

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.01.54/5401-3179-77462
Tarih	11.08.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.01.54/5401-3179

Konu :

..... VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(.....)

İlgi : tarih ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde alınan Başkanlığınız Vergi Dairesi mükelleflerinden İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait tarihli dilekçede, firma ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında

düzenlenen sözleşmeye istinaden TOKİ tarafından yapılan arsa teslimine karşılık olarak firmanın üreteceği konutların satışından elde edilecek hasılatın sözleşmede belirtilen oranlar dahilinde taraflar arasında paylaşılacağı belirtilmekte olup, mülkiyeti TOKİ'ye ait olan söz konusu arsa üzerinde inşa edilecek dairelerin bir kısmının firma üzerinde kalması halinde TOKİ'nin firma adına düzenleyeceği "teslim edilen konuta ait arsa payı" tutarına ilişkin faturada katma değer vergisi hesaplanıp hesaplanmayacağı sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

1/1. maddesinde, ticari, sınaî, zirai, faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

17/4-p maddesinde, Hazinece yapılan taşınmaz mal teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin KDV'den istisna olduğu

hükmü yer almaktadır.

KDV Kanununun 28. maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetki uyarınca yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararnameye göre, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri % 1, net alanı 150 m²'nin üzerindeki konutlar ile işyeri teslimleri %18 oranında KDV'ye tabidir.

30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (D) bölümüne göre, arsa karşılığı inşaat işinde arsa sahibinden müteahhide "arsa", müteahhitten arsa sahibine "bağımsız birim" şeklinde iki ayrı teslim söz konusudur.

Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibince arsa alım satımının mutat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürülmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi KDV'ye tabidir. Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

Müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri ise bağımsız birimin niteliğine göre % 1 veya % 18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Arsa karşılığı inşaat işinde, inşa edilen bağımsız birimler arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşılmakta, inşaatın bitiminde, arsa sahibinden müteahhide arsa teslimi, müteahhitten arsa sahibine da bağımsız birim teslimi söz konusu olmaktadır.

Dilekçeye konu işlemde inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmaktadır. Bu nedenle işlemin 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde düzenlenen "arsa karşılığı inşaat" olarak kabul edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Müteahhit firma ile TOKİ arasında düzenlenen sözleşme gereği hasılatı TOKİ'ye kalan pay firmaya teslim edilen arsanın karşılığıdır. Bu teslim nedeniyle TOKİ tarafından arsa satış bedeli olarak müteahhit firmaya bir fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu açıklamalara göre, müteahhit firma tarafından inşa edilen konutların bir kısmının 3. şahıslara satılmayarak firmada kalması halinde bu konutlara isabet eden arsa payları için TOKİ tarafından düzenlenecek faturada Kanunun 17/4-p maddesi kapsamında KDV hesaplanmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026