

Kat Karşılığı İnşaat İşinde Arsa Sahibine KDV Uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.46.15.01-130[28-2014/06-12]-1421
Tarih	24.04.2017

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
KAHRAMANMARAŞ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 47285862-130[28-2014/06-12]-1421 24.04.2017

Konu : Kat Karşılığı İnşaat İşinde Arsa Sahibine KDV Uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kat karşılığı arsa temini yöntemi ile firmanız tarafından yapılan inşaat işlerinde arsa sahiplerine nakden ödeme yerine, inşaatın tamamlanmasından sonra oluşan bağımsız bölümlerin teslim edildiği, ancak arsa alımı sırasında KDV ödenmediği, buna karşılık arsa sahiplerine daire teslimlerinde emsal bedel üzerinden fatura düzenlenerek KDV hesaplandığı, arsa sahibine yapılan bu teslimlerden ise KDV tahsil edilmediği, dolayısıyla şirketiniz hesaplarına intikal etmeyen KDV'nin firmanız üzerinde yük olarak kaldığı belirterek, söz konusu KDV'nin inşaat maliyetlerine dahil edilip edilemeyeceği ve yasal defter kayıtları ile finansal tablolarda nasıl izleneceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (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,

-2/5 inci maddesinde trampanın iki ayrı teslim olduğu,

-4/2 nci maddesinde, bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğeri bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olduğu, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergilendirileceğı,

-27/1 inci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

-58 inci maddesinde, mükellefin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan katma değer vergisi ile mükellefçe indirilebilecek katma değer vergisinin, gelir ve kurumlar vergisi matrahlarının tespitinde gider olarak kabul edilmeyeceğı hüküm altına alınmıştır.

Arsa karşılığı inşaat işleri ile ilgili açıklamaların yer aldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

"I/B-8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" başlıklı bölümünde; arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusu olduğu, bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimi olduğu,

-I/B-8.1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Teslimi" bölümünde; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutaat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa tesliminin KDV'ye tabi olduğu, ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmayacağı,

-I/B-8.2. Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi" bölümünde; müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan teslimlerde, emsal bedel üzerinden KDV uygulanacağı açıklanmış, 60 no.lu KDV Sirkülerinin "1.8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" bölümünde de aynı yönde açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, firmanız tarafından arsa karşılığında arsa sahiplerine yapılacak taşınmaz (daire veya işyeri) teslimlerinde, taşınmazların emsal bedeli üzerinden firmanızca fatura düzenlenmesi ve faturada gösterilen KDV'nin beyan edilmesi gerekmekte olup, bu işlem ile ilgili hesaplanan KDV'nin ise mezkur Kanunun 58 inci maddesi gereğince gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider ya da maliyet unsuru olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

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