

Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinin Gelir Vergisi, Vergi Usul ve KDV karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-1873
Tarih	25.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KATMA DEĞER VERGİSİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-1873 25/10/2011

Konu : Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinin Gelir Vergisi, Vergi Usul ve KDV karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı dilekçenizde, arsa karşılığı inşaat işlerinin Katma Değer Vergisi, Gelir Vergisi ve Vergi Usul Kanunları karşısındaki durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

VERGİ USUL YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- "Faturanın Tarifi" başlıklı 229 uncu maddesinde, "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.",

- "Faturanın Nizamı" başlıklı 231/5 maddesinde, "Fatura malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlemeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.",

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre;

- Müteahhide teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde; arsa sahibince müteahhit firmaya teslim edilen arsa için arsa sahibi tarafından müteahhit adına fatura düzenlenmesi,

- Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı müteahhit firma tarafından arsa sahibine gider pusulası düzenlenmesi,

- Söz konusu dairelerin arsa sahibine teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden) itibaren yedi gün içinde arsa sahibi adına dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi,

- Tarafınızla alıcı olan üçüncü şahıslar arasında, söz konusu gayrimenkule ilişkin satış sözleşmesi yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, tarafınızca konutların tesliminden evvel tahsilat yapılmış olsa dahi alıcı tarafından iktisap tarihi fiilen teslim tarihi olacaktır. Bu nedenle, inşaat devam etmekte iken satış bedeli olarak yapılan tahsilatlar için fatura düzenlenmesine gerek olmayıp, alınan bedellerin kayıtlara avans olarak intikal ettirilmesi, bağımsız bölümlerin tapuya tescil ettirildiği tarihte veya tapuya tescilden önce hak sahiplerinin kullanımına tahsis edilmesi durumunda tahsis edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde fatura düzenlenmesi,

gerekmektedir.

GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 42 inci maddesinde; "Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işleri sayılır) ve onarma işlerinde kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak mezkur yıl beyannamesinde gösterilir." hükmüne yer verilmiştir.

Bir işin Gelir Vergisi Kanununun 42 inci maddesi kapsamında değerlendirilebilmesi için;

a) Faaliyet konusu inşaat ve onarım işi olmalı,

b) İnşaat ve onarım işi birden fazla yıla sirayet etmeli,

c) İnşaat ve onarım işi resmen veya özel taahhütlere bağlı olarak yapılmalıdır.

Yukarıda yer verilen Kanun hükmü çerçevesinde 42 inci madde kapsamında inşaat ve onarım işleri, resmi ve özel taahhütler gereğince başkasının hesabına yapılan işlerden ibarettir. Söz konusu işin taahhüde bağlı olarak yapılması inşaat ve onarım işinin başkasının nam ve hesabına yapılması ve karşılığında hak edişe bağlı bir istihkak ödemesinin ortaya çıkmasıyla mümkündür.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaat işleri, bünyelerinde istihkak ve hak edişe bağlı taahhüt unsuru taşımayan, ancak birden fazla takvim yılına sirayet edebilen niteliktedir. Bu nedenle, tarafınızla arsa sahipleri arasında yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" uyarınca başkasına ait arsa üzerine kat karşılığı bina inşaa ederek karşılığında yapılan binadan bağımsız bölümlerin bedelsiz olarak alınmasının, Gelir Vergisi Kanunu'nun 42 inci maddesiyle düzenlenen birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işi kapsamında değerlendirilmesi mümkündür.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 maddesine göre ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabidir.

KDV Kanununun 2 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi işleminin teslim olduğu; aynı maddenin 5 inci fıkrasında trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu hükme bağlanmıştır.

Konu hakkında yayımlanan 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Arsa Karşılığı İnşaat İşinde Katma Değer Vergisi Uygulaması" başlıklı (D) bölümünde; arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslimin 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 açıklanmıştır.

Aynı Tebliğin (D/2) bölümünde, müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan işyeri veya konut teslimlerinin katma değer vergisinin konusuna girdiği ve bu nedenle arsa sahibine yapılan işyeri ve konut teslimleri ile ilgili olarak düzenlenecek faturada emsal bedel üzerinden katma değer vergisi uygulanacağı açıklanmıştır.

Yukarıda belirtilen Kanun maddeleri ve yapılan açıklamalar uyarınca, işletmeniz tarafından arsa sahibine arsa karşılığı işyeri veyahut konut teslimi katma değer vergisine tabi olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 267 inci maddesi hükmüne göre tespit edilecek emsal bedel üzerinden 150 m2 ye kadar konut teslimleri için 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki (I) sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca % 1; 150 m2 üstü konut ve işyeri teslimleri için genel oranda (%18) oranında katma değer vergisi uygulanması 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