Kat karşılığı inşaat işinde arsa sahibi adına kat irtifakı kurulduktan sonra henüz inşaat tamamlanmadan inşaatın seviyesine göre teminat amaçlı olarak müteahhide tapuda yapılacak devirlerde fatura düzenlenmesi

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Başlık	Kat karşılığı inşaat işinde arsa sahibi adına kat irtifakı kurulduktan sonra henüz inşaat tamamlanmadan inşaatın seviyesine göre teminat amaçlı olarak müteahhide tapuda yapılacak devirlerde fatura düzenlenmesi
Tarih	06/09/2013
Sayı	50426076-KDV-20-968-96

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, arsa karşılığı inşaat işinde arsa sahibi adına kat irtifakı kurulduktan sonra henüz inşaat tamamlanmadan inşaatın seviyesine göre teminat amaçlı olarak müteahhit adına tapuda yapılacak devirler için fatura

düzenlenip düzenlenmeyeceği, fatura düzenlenmesi için bağımsız bölümlerin tamamlanarak arsa sahibine tesliminin veya tapuda cins tashihinin yapılmasının gerekip gerekmediğinin bildirilmesi istenmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasında; Türkiye'de yapılan ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin KDV nin konusunu teşkil ettiği hükme bağlanmış, 2 nci maddesinin birinci fıkrasında; teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olarak tanımlanmış, aynı maddenin beşinci fıkrasında ise trampanın iki ayrı teslim olduğu hükmüne yer verilmiştir.

KDV yönünden vergiyi doğuran olayın ne zaman gerçekleşeceğine yönelik düzenlemelere ise KDV Kanununun 10 uncu maddesinde yer verilmiştir. Bu maddenin (a) bendinde; vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması anında meydana geleceği hükme bağlanmıştır.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulamasına ilişkin olarak gerekli açıklamalar 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin D bölümü ile 60 No.lu KDV Sirkülerinin (1.8) bölümünde yapılmıştır.

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 bulduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, müteahhide sözleşme gereğince yapılan arsa tesliminde faturanın, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu (inşaatın tamamlanarak arsa sahibine konutların teslim edildiği) tarihte düzenlenmesi ve düzenlenen faturada, arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda 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.