

Kat karşılığı inşaat işinin devrinde belge düzeni ve KDV oranı

Vergi uygulaması genellikle mantık çerçevesinde çözüm üretebilmeyi mümkün kılar. Bazen de artık çözüm üretebilecek bir yol kalmaz. Zira o işlemi yapıyorsanız işlemin mahiyeti değişeceği için farklı bir vergi yükü ile karşı karşıya kalınması gerekebilir.

Başlıkta belirttiğimiz konu tam da böylesi bir duruma güzel örnek teşkil edecek durumdadır. Kat karşılığı inşaat işini müteahhit olarak kendiniz yaparsanız, inşaatın işyeri veya konut olması durumuna göre farklı KDV oranı uygulanır. Şayet konut ise net alanının 150 metrekareden büyük olup olmamasına veya 150 metrekareden küçük konutlar için inşaatın yapıldığı arsanın durumuna veya emlak vergisi değerine göre farklı oranda KDV uygulanması gerekir.

Buradan da görülüyor ki, vergi uygulamasında işin mahiyeti, kanun veya yetki çerçevesinde Bakanlar Kurulu veya idari belirlemeye göre uygulanacak vergi oranında farklılıklara neden olabilmektedir. Önemli olan yapılan işin ne olduğunun net olarak tanımlanması ve ona göre vergi kanunları karşısındaki durumunun değerlendirilmesidir.

Bu genel değerlendirmeden sonra bir inşaat firması tarafından kat karşılığı inşaat anlaşması yapılan bir işin, henüz inşaat başlamadan bir başka müteahhit firmaya devredilmesi durumunda öncelikle bu işlemin mahiyetinin ne olduğunun bilinmesi gerekir. Bu işlem, daire veya dükkan şeklindeki bir gayrimenkul teslimi olmayıp, ticari olarak işin bir başkasına devredilmesidir. Açık deyimiyse ticari hayatın içerisinde ve ticari faaliyet çerçevesinde yapılabilen bir işlemdir. O zaman bu işlemin vergi kanunlarında özel bir tanımlaması ve

belirlenmiş bir vergi oranı var mı diye bakmamız gerekir. Buna da esas itibarıyla KDV açısından bakmamız gerekecektir.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nda ticari kapsamda yapılan teslim ve hizmet ifalarının KDV'ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır. Kat karşılığı inşaat işinin devri de ticari kapsamda yapılan bir teslimdir. Devir yapanın bu iş için yapmış olduğu harcamalar dışında bir bedel almaksızın bu devri yapıyor olması işin mahiyetini değiştirmeyecektir. Daha açık deyimle; böyle yapılması bir gider aktarımı olarak değerlendirilemeyecektir. O zaman yapılan devir tamamlandıktan itibaren 7 gün içerisinde fatura düzenlenmesi ve bedel üzerine yüzde 18'lik genel oranda KDV uygulanması gerekir.

İşin başlandıktan ve belli bir aşamaya geldikten sonra bir başkasına devredilmesi de yine aynı şekilde değerlendirilmesi gerekecektir. Elbette bu durum yüzde 1 KDV oranına tabi daireler yapılmak üzere anlaşılan bir kat karşılığı inşaat işinin başlanılmadan veya belli bir aşamaya geldiğinde devrinde özellikle devir alan açısından aradaki fark KDV oranına ulaşabilecek bir ilave finansman maliyeti yaratacaktır.

Ancak, katma değer vergisi indirilebilen bir vergi olduğundan devir alan ödediği bu vergiyi indirim hakkına sahiptir. Devir alan şirket ise ve bu şirketin başka faaliyetleri de varsa bu vergi indirimi daha kısa sürede gerçekleştirilebilecek olması nedeniyle katlanılacak veya alternatif finansman yükü daha az olacaktır. Devir alan şirketin başka bir faaliyeti yoksa, o zaman bu finansman yükü daha uzun süre taşınacak, en sonunda indirimli oranda satılan dairelerin vergi dairesinden KDV iadesi alınmasına kadar devam edecektir. Doğal olarak da bu işin devrinde fiyatın belirlenmesinde belli ölçüde etkisini gösterebilecektir.