

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan karşılıklı edimler katma değer vergisini doğurmaz

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan karşılıklı edimler katma değer vergisini doğurmaz

Müteahhitlerin gerçek kişi veya kurumların arsalarını kat, daire veya işyeri karşılığında aralarında eser sözleşmesi düzenleyerek inşaat faaliyetinde bulunmaktadır. İnşaatın bitmesi, iskân ruhsatı ya da fiili kullanıma geçilmesi üzerine arsa sahipleri ile müteahhitlerin karşılıklı olarak biri birilerine fatura düzenlemelerinden doğan katma değer vergisi konusunda uyuşmazlıklar meydana geldiği bilinmektedir. Yazımızda bu konuya değineceğiz.

ARSA TESLİMİ KDV'YE TABİ OLDUĞU YASA İLE KESİNLEŞTİ

Kat karşılığı arsa teslimi uzun süreden beri katma değer vergisine tabi olup olmadığı Vergi İdaresi ile mükellefler arasında uyuşmazlık konusu olmaktaydı. Danıştay da mükellefler lehine karar vermekteydi.

Bu kez 06.04.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7104 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun

2'nci maddesinin 5'nci bendine **"Bu kanunun uygulanmasında arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılır."** Cümlesi eklendi.

Böylece yıllardır süren uyuşmazlıklar da ortadan kalkmış oldu. Arsa sahiplerinin vergiye tabi olmadıkları konusu bu yasal düzenleme ile ortadan kalkmış oldu.

Yasal düzenleme yapılması ile Vergi İdaresi vergisini her hal ve takdirde almış olacak. Bukez de bu verginin Kanunda yasal ödeyicileri açık olmasına karşın, arsa sahibi arsa tesliminden dolayı düzenleyeceği faturada belirtilen katma değer vergisini, müteahhitde teslim ettiği bağımsız bölümler için düzenlediği faturada belirtilen katma değer vergisini karşılıklı olarak her biri diğerinden istemeleri gerekmektedir.

Sorun da işte burada başlıyor. Arsa sahipleri ''ben hiçbir vergiye karışmam'' diye katma değer vergisini müteahhitlere ödememektedirler. Bu durumda uyuşmazlıklar adli mahkemelere gitmektedir.

SÖZLEŞMEDE KDV DAHİL Mİ HARIÇ Mİ BELLİ DEĞİLSE

İnşaat yapım sözleşmelerinde iş için bir bedel belirlenmektedir. Bu işin yürütümü için **''Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi''** düzenlenmektedir.

Sözleşme konusu işin bedeli tespit edilirken kararlaştırılan iş bedeline katma değer vergisi ayrıca hesaplanacağı ya da bedele katma değer vergisi dahil olduğu ile ilgili bir belirleme çoğu kez yapılmaz. Eğer **''bedele KDV dahildir''** belirlemesi varsa vergi ve iş bedeli içyüzde oranı uygulanarak belirlenir. **''Bedel üzerinde ayrıca KDV**

eklenir'' belirlemesi varsa bu takdirde katma değer vergisi ayrıca bedele eklenecektir.

Maliye ile mükellefler arasında uyumsuzluk konusu olan bu konuda Maliye katma değer vergisi dahil olduğuna dair bir belirleme yer almıyorsa sözleşmede tespit edilen bedel üzerinden ayrıca katma değer vergisi hesaplanarak ekleneceği yönünde uygulama geliştirmiştir. (**Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 17/05/2019 tarih ve 39044742-130 – E.420265 sayılı özelgesi bu yöndedir**).

EMSAL BEDELİN TESPİTİ' VE EŞ ZAMANLI FATURALAŞMA

Katma Değer Vergisi Kanunu'na 7104 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, **Vergi Usul Kanunu'nun 267/2'nci maddesinin ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarı esas** alınacağı düzenlemesi yapılmıştır. Bu sayede yargı ile idare arasındaki emsal bedelin belirlenmesi ile ilgili sorun da giderilmiş oldu.

Buna göre; maliyet bedeline toptan satışlar için %5, perakende satışlar içinse %10 ilave edilmek suretiyle emsal bedel belirlenmektedir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi; arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi, İkincisi ise; müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimidir.

Yapı kullanma izninin alındığı yapı kullanma izni alınmamışsa fillen kullanıldığı tarihte Vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihten itibaren için müteahhit arsa sahibine, bağımsız birim teslimleri için, arsa sahibi de arsa payı için müteahhite **Vergi Usul Kanunu'nun 231'nci maddesine göre 7 gün**

içinde eş zamanlı olarak fatura düzenleyeceklerdir.

FATURAYA İTİRAZ

Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 21/2'nci maddesine göre faturanın alındığı tarihten itibaren 8 gün içinde faturaya itiraz edilmelidir. Düzenlenen faturanın karşı tarafa posta vasıtasıyla alma haberli olarak gönderilmesi dava süresi bakımından önem arz eder. Bunların yanında düzenlenen faturanın karşı tarafa bir tutanakla teslimi de mümkündür.

Vergi mevzuatına göre inşaatın bitimi ve yapı kullanma iznin belgesinin alınması ile vergiyi doğuran olay da meydana gelmektedir. Arsa sahibi ile müteahhit arasında katma değer vergisi hükümlerine göre meydana gelen vergiyi doğuran olayın sonucu olarak eş zamanlı olarak düzenlenmesi gereken faturalarda gösterilen vergilerin tarafları olan arsa sahipleri ile yüklenici müteahhitler arasında birinin yek diğerine ödenmemesinden kaynaklanan alacak verecek davaları söz konusu olmaktadır.

Bu tür davaların görüleceği yer ise Asliye hukuk mahkemeleridir. Konu ile Yargıtay'ın 2016 yılından önceki 15'nci Hukuk Dairesi ile **23'ncü Hukuk Dairesi Kararları** arasında farklılıklar bulunmaktadır.

2018 yılında 7104 sayılı Kanunla arsa teslimlerinin de katma değer vergisine tabi tutulması tarafların karşılıklı olarak eş zamanlı olarak düzenleyecekleri faturalarda gösterilen katma değer vergisinin arsa sahibinin mi yoksa yüklenici müteahhidin mal varlığından eksilme yaratacağı, bu yönde meydana gelecek sebepsiz zenginleşme yasayaya göre mi yoksa sözleşmelerdeki hükümlere göre mi sonuçlanacağı taraflar arasında uyuşmazlık konusudur.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsası üzerinde inşa ettiği daireleri arsa sahibine tesliminde düzenlenen faturada gösterilen katma değer vergisini arsa sahibi yüklenici

mükellefe ödemesi gerekir. (Yargıtay 23. HD. 0.11.2016 tarih ve E.2016/978, K.2016/4858 Sayılı Kararı).

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan karşılıklı edimler katma değer vergisini doğurmaz. Taraflarca akdedilen sözleşmede katma değer vergisinin aidiyetinin belirlenmesi ve davacının bu vergiyi fatura kapsamına alarak vergi idaresine ödediği iddiasında bulunması da bu ilkeyi değiştirmez. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki edimlerin kıyas yoluyla satım ya da trampa sayılması mümkün değildir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin götürü bedelli sözleşme olması nedeniyle sözleşmede yükleniciye ait bir edimin, sözleşme ile dahi olsa arsa maliklerine devri şeklinde arsa sahibine katma değer vergisi yüklenemez.

(Yargıtay, 23 HD'nin 22.02.2018 tarih ve E.2016/711, K.2018/521 sayılı Kararı).