

# Kat karşılığı inşaat işlerinde arsa sahiplerine teslimi yapılan konutların vergilendirilmesi

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| Tarih        | : | 26.02.2019 |
| Yayın Dönemi | : | Mart 2019  |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130[ÖZELGE]-E.175146

Konu :Kat karşılığı inşaat işlerinde arsa sahiplerine teslimi yapılan konutların vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, .... Mah. .... Çık. Sk. 251 pafta, 2168 ada, 85 parsel nolu,  $\frac{3}{4}$  hissesi kendi şahsına,  $\frac{1}{4}$  hissesi .... Vakfına ait olan arsa üzerine inşaat yapıldığı beyan edilerek, belge düzenini ve vakıf için düzenlenecek faturada katma değer vergisi (KDV) hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin

borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231 inci maddesinin beşinci fıkrasında faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği belirtilmiştir.

Diğer taraftan; mezkur Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği ve 270 inci maddesinde de gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükmü yer almaktadır.

Mezkur Kanunun 267 nci maddesinde; “Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

Emsal bedeli sıra ile aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan “Ortalama satış fiyatı” ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran %25’ten az olmaması şarttır.

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan

satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.

Üçüncü sıra: (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.

Emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetveller ispat edici kağıtlar olarak muhafaza edilir.

Yukarıdaki esaslara mukayyet olmaksızın kaza mercilerinin re'sen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tespit eden kararnamelerde yer alan unsurlar emsal bedeli yerine geçer.

Ücretle yapılan imalatda ücretin gerçek miktarının bilinmemesi veya doğru olarak tayin edilememesi hallerinde tespit edilecek emsal ücret de aynı esaslara göre tayin olunur." hükmü bulunmaktadır.

Bu açıklamalara göre;

– Firmanız tarafından, kat karşılığı olmak üzere arsa sahibine(vakıf) bırakılan daireler için, söz konusu dairelerin teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesinden) itibaren yedi gün içerisinde arsa sahibi adına Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilen emsal bedel üzerinden fatura düzenlenmesi,

-Taraflınıza teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, teslim edilen arsa

için arsa sahibi tarafından, firmanız tarafından arsa sahibine teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden firmanız adına fatura düzenlenmesi,

– Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı firmanız tarafından arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden gider pusulası düzenlenmesi,

– Tarafınıza kalan dairelerin üçüncü kişilere satılması durumunda ise; tapuda tescil işleminin yapıldığı tarihten itibaren, tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesi durumunda, bu tarihten itibaren yedi gün içerisinde satış bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi,

gerekmektedir.

#### KATMA DEğER VERĐİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye’de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

2/1 inci maddesinde, teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu ve 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 sayılacağı,

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 creti olduğu,

27/3 üncü maddesinde, emsal bedel ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı,

27/6 ncı maddesinde ise, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarın esas alınacağı,

hüküm altına alınmıştır.

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 konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsa payına karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimi olduğu,

“I/B-8.1. Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Payı Teslimi” başlıklı bölümünde; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa payı tesliminin KDV’ye tabi olduğu, ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsa payını konut veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmayacağı,

“I/B-8.2. Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi” başlıklı bölümünde ise; müteahhit tarafından arsa sahibine arsa payının karşılığı olarak yapılan konut veya işyerinin teslimlerinde, konut veya işyerinin 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki “maliyet bedeli” esasına göre belirlenen tutar üzerinden KDV uygulanacağı,

açıklanmıştır.

Ayrıca, 60 No.lu KDV Sirkülerinin “1.8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri” bölümünde konu ile alakalı gerekli açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre; arsa karşılığı inşa edilen bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine teslimi KDV’ye tabi bulunmakta olup, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte düzenlenecek faturada, teslim edilen bağımsız bölümlerin niteliğine (konut, işyeri) göre 06/04/2018 tarihinden sonra yapılan teslimlere uygulanmak üzere “maliyet bedeli” (arsa payı hariç) üzerinden ait oldukları (%1, %8 veya %18) oranda KDV hesaplanarak beyan edilmesi 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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.*