Kat Karşılığı İnşaatta arsa sahibine ve üyelere yapılacak daire teslimlerinde fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve düzenlenecekse hangi bedel üzerinden düzenleneceği

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü (Usul Müdürlüğü)

Başlık	Kat Karşılığı İnşaatta arsa sahibine ve üyelere yapılacak daire teslimlerinde fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve düzenlenecekse hangi bedel üzerinden düzenleneceği hk.
Tarih	01/08/2013
Sayı	48349025-VUK-2-1266-71

İlgide kayıtlı özelge talebinizin incelenmesinden, kooperatifinizin … tarihinde kurulduğu, … tarihinde yüzölçümü … m2 olan arsanın kat karşılığı alındığı, bu arsa üzerinde toplam … daire inşa edildiği, … dairenin arsa karşılığı arsa sahibine verileceği, tapu ve inşaat ruhsatlarının kooperatif adına tescil edildiği, inşaatın üç bloktan oluştuğu, 1 ve 2 inci blok inşaat ruhsatlarının …, 3 üncü blok inşaat ruhsatının ise … tarihinde alındığı, dairelerin net kullanım alanının 150 m2´nin üzerinde olduğu, arsa sahibine ve üyelere yapılacak daire teslimlerinde fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve düzenlenecekse hangi bedel üzerinden

düzenleneceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde; tüketim ve taşımacılık kooperatifleri hariç olmak üzere, ana sözleşmelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi, yedek akçelerin ortaklara dağıtılmaması ve sadece ortaklarla iş görülmesine (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.) ilişkin hükümler bulunup, bu hükümlere fiilen uyan kooperatifler ile bu kayıt ve şartlara ek olarak kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işlerini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13 üncü maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer vermeyen ve yapı ruhsatı ile arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olan yapı kooperatiflerinin kurumlar vergisinden muaf olacağı belirtilmiştir.

Buna göre, kooperatifinizce kat karşılığı inşa edilen konutların bir kısmının üyelere kalan kısmının ise arsa sahibine verilmesi halinde, münhasıran ortaklarla iş görülmesi şartı ihlal edilmiş olacağından, kooperatifinizin söz konusu muafiyet hükmünden yararlanabilmesi mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kooperatifiniz adına kurumlar vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekeceği tabiidir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

– 227 inci maddesinde; bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu,

– 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 5 inci fıkrasında faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği,

– 232 inci maddesinde ise; birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin; birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere, vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde oldukları, bunların dışında kalanların birinci ve ikinci sınıf tüccarlar ile kazancı basit usulde tespit edilenlerden ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerden satın aldıkları emtia veya onlara yaptırdıkları iş bedelinin (01/01/2012 tarihinden geçerli olmak üzere) 770,00 TL'yi geçmesi veya bedeli 770,00 TL'den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu

– 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği,

– 267 nci maddesinde*; emsal bedelinin gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olduğu, emsal bedelinin sıra ile ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esasına göre tayin edileceği,*

– 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerleneceği,

– 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

hükümleri yer almaktadır.

Genellikle kat/arsa karşılığı inşaatlarda;

– Kat karşılığı olmak üzere arsa sahibine daire verilmesi durumunda karşılığı ayni olan bir taahhüt söz konusudur. Arsa sahibi arsasının bir kısmını müteahhide devretme, müteahhit ise bunun karşılığında inşa edeceği dairelerin bir kısmını arsa sahibine devretme taahhüdünde bulunmaktadır.

– Arsa sahibi, arsasının belli bir payını devretmiş olup, karşılığında müteahhidin verdiği dairelere, işyerlerine veya belli bir nakit paraya sahip olmaktadır. Arsa payının bir kısmı ise arsa sahibinde kalmakta, bu kalan kısım da müteahhit tarafından kendisine verilen dairelerin arsa payına isabet etmektedir.

– Arsa sahibi ticari işletme ise, bu işlem sonucunda arsası aktifinden çıkmakta olup, bunun karşılığında dairelere, işyerlerine veya belli bir nakit paraya sahip olmaktadır. Ticari işletmenin müteahhide devretmediği arsa payı, müteahhitçe verilen dairelere isabet ettiği için ticari işletme bu iktisadi kıymetleri kayıtlarına arsa payı dâhil olarak kaydetmelidir.

– Müteahhit ise, inşa ettiği dairelerden bir kısmını arsa sahibine vermekte olup, bunun karşılığında elde ettiği iktisadi kıymet ise müteahhidin arsa sahibinden devraldığı (müteahhide kalan dairelere isabet eden) arsa payıdır. Buna göre, arsa sahibine bırakılan dairelerin karşılığında müteahhit kendisinde kalan dairelere isabet eden arsa payını devralmaktadır. Diğer bir deyişle, müteahhit açısından arsa maliyet bedeli, arsa sahibine teslim edilen daire ve işyerlerinin inşaatı için yapılan harcamaların toplamını

oluşturmakta olup, bu bedel inşaat maliyetinin de içerisinde yer almaktadır.

Öte yandan, konutların;

– fiilen tamamlanmadan önce kat mülkiyetine geçilmesi halinde mülkiyetin devri tapuda tescil suretiyle gerçekleştiğinden satışa ilişkin olarak tapuya tescil tarihinden

– herhangi bir suretle tapuya tescilinden evvel fiilen kullanılmaya başlanılması amacıyla hak sahiplerine tahsis edilmesi durumunda satışa ilişkin olarak konutların fiilen kullanım için tahsis edildiği tarihten

itibaren yedi gün içinde faturanın düzenlenmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar doğrultusunda kooperatifinize kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edileceği de göz önünde bulundurulduğunda;

– Kooperatifiniz tarafından kat karşılığı olmak üzere arsa sahibine 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 düzenlemeniz,

– Kooperatifinize 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, kooperatifinizce kendisine teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi,

– Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızi bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı kooperatifiniz tarafından arsa sahibi adına teslim edilen

dairelerin emsal bedeli üzerinden gider pusulası düzenlemeniz,

– Kooperatifiniz üyelerine teslim edeceğiniz daireler için (tapudaki tescili sırasında belirtilen vergi değerinden az olmamak kaydıyla) üyeleriniz adına maliyet bedelinden az olmamak üzere fatura düzenlemeniz,

-Tarafınıza kalan daireleri arsa sahibi veya üyeleriniz dışında üçüncü kişilere satmanız 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 düzenlemeniz

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.