

Adres
Yeminli Mali Müşavirlik
Denetim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.

Tarih 04.01.2016
Konu Arsa teslimi bakımından vergiyi doğuran olay tapuya tescil anında gerçekleşmiş sayılır bu tarihte fatura düzenlenmesi gerekir.

İnşaat devam ederken bağımsız birimlerin müteahhit tarafından teslim edilmesinden önce sözleşmedeki paylaşım oranına göre arsa paylarının müteahhit adına tapuda devri halinde, arsa teslimi bakımından vergiyi doğuran olay tapuya tescil anında gerçekleşmiş sayılmaktadır.

Konu ile ilgili yaptığımız açıklamaları içeren özelge; www.gib.gov.tr adresinde özelgeler havuzunda 02/06/2014 tarihli - 39044742-KDV.2-1550 sayılı olarak yer almakta olup, yazımız ekindedir.

Saygılarımızla,

T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü			
Sayı	:	39044742-KDV.2-1550	02/06/2014
Konu	:	Kat karş.inşaat işlerinde bağımsız birimlerin tesliminden önce arsanın veya arsa payının müteahhide devri ve konut KDV oranı.	

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, arsa karşılığı inşaat işlerinde arsanın işin başında tapu sicilinde müteahhide devri halinde vergiyi doğuran olayın ne zaman meydana geldiği, arsa karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde arsa payının inşaat başlamadan sözleşmedeki paylaşım oranına göre müteahhide devri halinde kalan arsa paylarının inşaat tamamlandıktan sonra bağımsız birimlerin arsa sahibine teslimi ile eş zamanlı olarak arsa sahibi tarafından müteahhit adına devrinin yapılıp yapılamayacağı ve müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için düzenlenecek faturalarda KDV oranının ne olacağı sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin vergiye tabi olduğu,

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

-10 uncu maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi durumunda vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Kararname Eki Karar ile KDV oranları (I) sayılı listedeki mal ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan diğer vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Kararname Eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında; "Net alanı 150 m2ye kadar konut teslimleri"ne yer verilerek bu teslimlerde KDV oranı % 1 olarak tespit edilmiştir.

26/4/2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan KDV Genel Uygulama Tebliğinin "I/B-8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri " başlıklı bölümünde; (1/5/2014 tarihinden önce 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "D Arsa Karşılığı İnşaat İşinde KDV Uygulaması" başlıklı bölümü) arsa karşılığı inşaat işinin; arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi ile müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut ve işyeri teslimi şeklinde iki ayrı teslimden oluştuğu, arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa tesliminin katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Aynı Tebliğin "I/Ç-1. Vergiyi Doğuran Olay" başlıklı bölümünde; "Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşir. Arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi durumunda, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir. Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde arazi faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde ise KDV uygulanmaz."denilmiştir.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara 60 No.lu Katma Değer Vergisi Sirkülerinin "1.8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamalar uyarınca, henüz inşaat başlamadan veya inşaat devam ederken bağımsız birimlerin müteahhit tarafından teslim edilmesinden önce arsanın veya sözleşmedeki paylaşım oranına göre arsa paylarının müteahhit adına tapuda devri halinde, arsa teslimi bakımından vergiyi doğuran olay tapuya tescil anında gerçekleşecektir.

Öte yandan, arsa payının inşaat tamamlandıktan sonra bağımsız birimlerin arsa sahibine teslimi ile eş zamanlı olarak arsa sahibi tarafından tapu sicilinde müteahhide devrinde vergiyi doğuran olay karşılıklı olarak vuku bulmakta ve tapuya tescil anında gerçekleşmektedir.

Diğer taraftan, müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine yapılacak net alanı 150 m2den küçük konut teslimlerinde emsal bedel üzerinden (%1), net alanı 150 m2den büyük konut teslimleri ile işyeri teslimlerinde ise emsal bedel üzerinden (%18) oranında KDV uygulanacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

60 nolu KDV sirküleri

1.8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri

1.8.1. Arsa karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulamasına ilişkin olarak gerekli açıklamalar 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin D 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 itibarıyla arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulunmaktadır. 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 bulunduğu tarih itibarıyla eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Buna göre;

- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.

- Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde arazi faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

- Vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden % 1 veya % 18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, her iki teslimde de işlem bedelinin emsaline göre açıkça düşüklük göstermesi halinde KDV Kanununun 27/3 üncü maddesine göre işlem yapılacağı tabiidir.

1.8.2. Uygulamada "hasılat paylaşımı", "gelir paylaşımı" vb. şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerde, inşa edilen bağımsız birimler yerine bunların hasılatı paylaşılmakta olup, bu tür sözleşmeler gereğince yapılan işlerin de 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde düzenlenen "arsa karşılığı inşaat" olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede;

- Bağımsız birimlerin üçüncü şahıslara satışında, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte sadece müteahhit tarafından üçüncü şahıslara fatura düzenlenecek, faturada gösterilen toplam bedel üzerinden bağımsız birimin niteliğine göre % 1 veya % 18 oranında KDV hesaplanarak beyan edilecektir.

- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibarıyla hasılatın kendisine kalan pay için müteahhide arsa satış faturası düzenleyecek, fatura bedeli üzerinden genel esaslara göre KDV hesaplayarak beyan edecektir. Arsa tesliminin, KDV'nin konusuna girmemesi veya KDV'den istisna edilmiş olması halinde bu teslimde KDV hesaplanmayacaktır.