

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

Tarih -Sayı 10/06/2016

Konu Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre gerçek kişiler tarafından şirkete teslim edilen arsa için gider pusulası düzenlenmelidir

-Şirketiniz 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 gerçek kişiler adına Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilen emsal bedel üzerinden fatura düzenlenmesi,

- Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı şirketiniz tarafından arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden yukarıda belirtilen faturanın düzenlenmesiyle eş zamanlı olarak arsa sahibi gerçek kişiler adına gider pusulası düzenlemesi,

gerekmektedir.

T.C.  
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI  
ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı:27575268-105[234-213-54]-1078 27/10/2015

Konu:Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre şirkete teslim edilen arsa için belge düzenlenmesi hk. kayıtlı özelge talep formlarınızda; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numaralı mükellefi olduğunuz ve ... tarihinde vergi mükellefiyeti bulunmayan ve miras yoluyla kendilerine arsa intikal eden şahıslar ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı belirtilerek, arsanın şirketinize tesliminde gider pusulası düzenlenip düzenlenmeyeceği, düzenlenmesi halinde hangi bedel üzerinden düzenleneceği ile gelir vergisi tevkifatı yapılıp yapılmayacağı ve stopaj oranının ne olması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

#### **A- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:**

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında; kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaları gerektiği hüküm altına alınmış olup, aynı maddenin alt bentlerinde hangi ödemelerden hangi oranlarda tevkifat yapılacağı belirtilmiştir. Buna göre, Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesinde gerçek kişilerin kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında müteahhitlere arsa teslimlerinde tevkifat yapılacağına dair hüküm bulunmadığından, şirketinizin kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında gerçek kişilerden teslim aldığı arsalar için gelir vergisi tevkifatı yapmasına gerek bulunmamaktadır.

#### **B- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:**

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 5 inci bendinde faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, 234 üncü maddede ise birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle, defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin vergiden muaf esnafa yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia için tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulasının vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmünde olduğu hükümleri yer almaktadır.

Mezkûr Kanunun 267 nci maddesinde gerçek bedeli belli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer emsal bedeli olduğu hüküm altına alındıktan sonra emsal bedelin sıra ile hangi esaslara göre tayin olunacağı hükmüne bağlanmıştır. Anılan madde hükmüne göre emsal bedeli sırasıyla, ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esası olmak üzere bu üç esastan birisiyle belirlenecektir. Emsal bedeli tayini için belirlenen esaslardan üçüncü sırada yer alan takdir esasına göre; ilk iki sırada yer alan 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 yapılmaktadır.

Buna göre;

- Şirketiniz 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,

- Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı şirketiniz tarafından arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden yukarıda belirtilen faturanın düzenlenmesiyle eş zamanlı olarak gider pusulası düzenlemeniz gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.