

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-KDV-4:2009-14028-117-883

03/09/2012

Konu : Kat karşılığı inşaat işinde fatura düzeni ve
daire teslimlerinde uygulanacak KDV
oranı.

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, ... ile arasında ... adet daire kooperatife, ... adet daire şirkete kalmak üzere ... dairelik bir arsa karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalandığı, bu defa şirketiniz ile... arasında bu sözleşmeye göre kendisinde kalan ... dairenin yapımı için bir sözleşme akdedildiği, ... adet daire inşa edeceğiniz, ... adedinin ...'de, ... adedinin ise şirketinizde kalacağı, bu sözleşmeye istinaden firmanıza kalan ... adet daire için ... tarafından şirketiniz adına fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ile anılan firmaya kat karşılığı teslim edeceğiniz ... adet daire için uygulanacak KDV oranı hususlarında görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1/1 inci maddesine göre; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

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

- 4/2 inci maddesinde, bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olduğu, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergiye tabi tutulacağı,

hükme bağlanmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetki uyarınca yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararname eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Kararname eki I sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan "net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri" % 1 oranında, Kararname eki listelerde yer almayan net alanı 150 m²'yi aşan konut teslimleri ise % 18 oranında KDV'ye tabi tutulmaktadır.

Öte yandan, dilekçeniz eki ve eki yapı ruhsatından arsa sahibinin ..., yapı müteahhidinin ise...olduğu, şirketinizin ...'e inşaat taahhüt hizmeti verdiği anlaşılmaktadır.

Buna göre, şirketiniz ile arasında düzenlenen sözleşme gereğince şirketiniz tarafından verilen inşaat taahhüt hizmeti KDV Kanununun 1/1 inci maddesi kapsamında genel oranda (% 18) KDV'ye tabi olacaktır.

Öte yandan, ... tarafından inşaat taahhüt hizmeti karşılığında şirketinize devredilecek ... dairenin tesliminde, net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için % 1 oranında, 150 m²'yi aşan konutlar ile işyerleri için % 18 oranında KDV hesaplanacaktır.

Öte yandan, 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 esas ve takdir esasına göre tayin edileceği,

- 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği,

- 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.

Dilekçenizin ve eklerinin tetkikinden, müteahhit firmaya vereceğiniz inşaat taahhüt hizmeti karşılığında bedeli aynı olarak (şirketinize kalacak dairelere isabet eden arsa payı) tahsil edeceğiniz anlaşılmaktadır.

Bu durumda, mal sahibi ... ile müteahhit ... arasında yapılan sözleşmeye istinaden müteahhit firmaya bırakılan ... daireden ... adedinin inşası şeklinde harcamaları şirketinize ait olmak üzere vereceğiniz hizmet neticesinde, müteahhit firmaya devredilecek ... adet konutun maliyeti şirketinize kalacak olan ... adet konutun arsa payının maliyetine eşit olacaktır. Söz konusu müteahhide devredilen konutların maliyet bedelinin ise, bu konutların Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilecek emsal bedeli üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Buna göre, müteahhit ...'e verdiğiniz inşaat taahhüt hizmeti için mezkûr firma adına, teslim ettiğiniz ... dairenin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

Ayrıca ... tarafından, verdiğiniz inşaat taahhüt hizmeti karşılığında şirketinize bırakılan ... konuta isabet eden arsa payı için (müteahhide teslim edilen ... adet konut için tespit edilen emsal bedel üzerinden) şirketiniz adına fatura düzenlenmesi 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.