

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

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1085

21/03/2012

**Konu : İnşaat devam ederken kat irtifakı
kurulmak suretiyle yapılan teslimin
kaydı, bedelin tahsil edildiği dönemin
kurum kazancına dahil edilip
edilmeyeceği ve tahsilatın tevsiki.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle teslimlerinizin olduğunu belirterek bu teslim bağlamında tahsil edilen bedellerin kayıtlara nasıl alınacağı, bu bedellerin tahsil edildiği dönemin kurum kazancına dahil edilip edilmeyeceği, daire satışlarının vergi mükellefi olmayan gerçek kişilere yapılması ve bedellerinin 8.000 TL üzerinde olması nedeniyle bu tahsilatların banka, finans kurumu ve posta teşkilatı aracılığıyla olması gerekip gerekmediği hususunda Başkanlığımız görüşünü talep etmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Safi kurum kazancı" başlıklı 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; ikinci fıkrasında ise safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Ticari kazancın tespitinde "tahakkuk esası ilkesi" ve "dönemsellik ilkesi" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esası ilkesinde gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağının veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle alıcıya fiilen teslim edilen gayrimenkullerde vergiyi doğuran olay, gayrimenkullerin tamamlanarak bunlar üzerindeki tasarruf hakkının alıcılara devredilmesi ile gerçekleşeceğinden, inşaat devam ederken arsa üzerine kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan satışlar karşılığında tahsil edilen bedellerin, avans olarak değerlendirilmesi ve inşaatın tamamlanıp teslimin yapıldığı yılın kazancı olarak dikkate alınması gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 257'nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi ile Maliye Bakanlığı, mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirmeye ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirlemeye yetkili kılınmıştır.

Bu yetkiye istinaden yayımlanan 320, 323, 324, 332 ve 337 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde tahsilat ve ödemelerin tevsik zorunluluğu ve uygulamaya ilişkin esasları açıklanmıştır. Söz konusu Tebliğlerde; birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenler, defter tutmak zorunda olan çiftçiler, serbest meslek erbabı ile

vergiden muaf esnafın ticari işlemleri ile nihai tüketicilerden (Türkiye’de mukim olmayan yabancılar hariç) mal ve hizmet bedeli olarak yapacakları 8.000 TL üzerindeki tahsilat ve ödemelerin Bankalar, Özel Finans Kurumları (Katılım Bankaları) ile Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü aracı kılınarak yapılması gerekmektedir.

Bu itibarla, inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan teslimlerde bu teslim bağlamında tahsil edilen bedellerin 8.000 TL üzerinde olması halinde, tahsilatların bankalar, özel finans kurumları ve posta teşkilatı aracı kılınarak yapılması 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.