



**BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR**

**Sirküler Tarihi: 03.06.2014**

**Sirküler No : 2014/25**

**ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE VERGİ UYGULAMASI**

**1. Uygulamaya İlişkin Maliye Bakanlığı'nın Görüşü**

Bilindiği üzere arsa karşılığı inşaat işleri uygulaması özellikle KDV açısından üzerinde sıklıkla durulan hususlardan birisidir.

Maliye Bakanlığı'nca gerek Tebliğ gerekse özelge bazında verilen görüşlerde arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslimin söz konusu olduğu; bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi, ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimleri olduğu ifade edilmiştir.

Bakanlık açıklamalarına göre bu konudaki vergi uygulaması şu şekilde yapılmalıdır:

1. 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 arsa teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmaz.

2. Müteahhit tarafından arsa sahibine arsanın karşılığı olarak yapılan teslimlerde, emsal bedel üzerinden KDV uygulanmalıdır.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibariyle arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır.

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 itibariyle 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,

**Mustafa Kemal Mah. 2152. Sok. Kent İş Mrk. No: 2/5 - ANKARA Tel: ( 0312 ) 437 04 47-57-67**

**Faks: (0312) 447 04 89**



## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

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 arzi 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 KDV hesaplanması gerekmektedir.

3. Maliye Bakanlığı, "hasılat paylaşımı", "gelir paylaşımı" vb. şekillerde düzenlenen sözleşmeler uyarınca yapılan işlerin de "arsa karşılığı inşaat" olarak değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

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 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.

## **2. Uygulamaya İlişkin Danıştay'ın Görüşü**

Danıştay tarafından verilen ve istikrar kazanmış çok sayıda kararda; iktisadi bir işletmeye ait olmamak veya arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmemek şartıyla, arsa karşılığında arsa sahibine bağımsız bölüm verilmesinin ticari faaliyet kapsamında yapılmış bir teslim sayılamayacağı; bu itibarla arsa sahibine verilen bağımsız bölüm veya bölümler nedeniyle KDV hesaplanamayacağına hükmedilmiştir.

Aynı şekilde Danıştay'ın; bir gerçek kişinin arsasını kat karşılığında müteahhide vermesi ve devamında bağımsız bölüm elde etmesinin servetin biçim değiştirmesi niteliğinde olduğu; faaliyetin, arsanın alınması ve sonunda elde edilen dairelerin satılması şeklinde tanımlanması gerektiği; dairelerin sayısı, bir yıl veya değişik sürelerde ya da birden fazla veya tek kişiye satılmasının faaliyetin devamlı olduğu anlamına gelmeyeceği; buna göre de ticari kazanç olarak kabulüne olanak bulunmadığı; elde edilen bağımsız bölümlerin arsanın alınmasını takiben Kanun'da aranan 4 (5) yıllık süre geçtikten sonra satılması durumunda değer artış kazancına göre de vergilendirme yapılamayacağı yönünde verilmiş çok sayıda kararı bulunmaktadır.



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Saygılarımızla,

**Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN**  
**SİNERJİ Bağımsız Denetim**  
**Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.**