

ARSA KARŞILIĞI 150 M²'Yİ AŞMAYAN KONUT TESLİMİNDE MÜTEAHHİT ÜZERİNDE KALAN KDV YÜKÜ HAKKINDA

www.muhasibetr.com sitesinde
07.09.2012 günü yayımlanmıştır.

1. GİRİŞ

Kat karşılığı arsa teslimlerinde yapılması gerekenler ilk olarak 1988 tarihli ve 30 No.lu KDV Genel Tebliğinde düzenlenmiştir. Son olarak ise 2011 tarihli ve 60 No.lu KDV Sirkülerinde temel olarak 30 No.lu KDV Genel Tebliğindeki yaklaşıma sadık kalınarak ancak güncel uygulamalar ve bugüne kadar geçen süreçte uygulamada yaşanan bazı tereddütleri giderici bazı açıklamalar yapılmıştır.

Çalışmamızda, her iki tarafında KDV mükellefi olduğu bir durumda, arsa sahibi şirketin kendisine teslim edilen bağımsız bölümlerin emsal bedeli üzerinden ve genel KDV oranı (%18) uygulanmak suretiyle düzenlediği fatura ile müteahhidin arsa sahibi şirkete teslim ettiği bağımsız bölümlerin emsal bedeli üzerinden ve bu bağımsız bölümlerin niteliğine göre %1 KDV oranı uygulanması halinde, müteahhit üzerinde kalan KDV yükünün nasıl giderilebileceğine dair açıklamalarımız olacaktır.

2. KONU HAKKINDA YASAL MEVZUAT VE BİR ÖZELGE

60 No.lu KDV sirkülerinde aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir:

"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 bulmaktadır.

.....
.....

- 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.

- Vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu 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."

02.08.2012 tarihli ve B.07.4.DEF.0.58.10.00-2010-24-55-8 sayılı özelgede de sirkülerdeki düzenlemelere paralel aşağıdaki görüşler verilmiştir:

".....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,

Şirketinize teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, teslim edilen arsa için arsa sahibi tarafından, **şirketinizce kendisine teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi,**

gerekmektedir.

.....

.....

Şirketiniz tarafından arsa karşılığında bağımsız bölüm tesliminde emsal bedel üzerinden fatura düzenlenerek, net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için % 1, net alanı 150 m²'yi aşan konut ve sosyal tesisler ile arsa, arazi ve işyeri teslimleri için %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

Arsa sahibi şirketler tarafından, **Şirketinize yapılan arsa teslimleri genel oranda KDV'ye tabi olacaktır. Ancak, teslim konu arsalar, en az iki tam yıl süreyle satışı yapan şirketin aktifinde kayıtlı olması halinde (arsa sahibi şirketin faaliyet konusunda arsa alım-satım işleminin yer almaması ve bu işin ticaretini yapmaması şartıyla) Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna olacaktır.**

Öte yandan, arsa teslimlerine ait yüklenilen KDV bulunması halinde ise bu KDV'nin Kanununun 29'uncu maddesi uyarınca indirim konusu yapılabileceği tabiidir."

3. KARŞILIKLI FATURALAŞMA ZAMANI VE FATURAYA KONU KDV HARIÇ BEDEL TESPİTİ ARTIK NETLEŞMİŞTİR

Geçmişte, arsa teslimine dair faturanın ne zaman ve hangi bedel üzerinden düzenleneceği, arsa emsal bedeli ile teslim alınan bağımsız bölümlerin emsal bedeli arasında fark olması halinde bunun nasıl çözümleneceği gibi çeşitli sorular bulunmaktaydı. 60 No.lu KDV Sirküleri sonrasında ve özgelelerde de bu sirküler paralelinde verilen görüşler sonrası faturalaşıma zamanı ve KDV hariç esas alınacak esas bedel tutarları netleşmiştir.

Görüldüğü üzere, müteahhidin bağımsız bölümleri teslim ettiği tarih itibariyle her iki tarafından faturasında yer alacak olan KDV matrahına da esas tutar bağımsız bölümlerin emsal bedeli olacaktır. Ancak, arsa sahibi şirket her halükarda %18 KDV oranını uygulayacak, müteahhit ise net alanı 150 m²'yi aşmayan konut teslim ediyorsa %1, diğer her halde %18 KDV oranını uygulayacaktır.

4. İNDİRİMLİ ORANA TABİ TESLİMDEN KAYNAKLANAN KDV İADESİ

Her iki tarafın da %18 KDV oranını uygulaması halinde KDV dahil fatura toplam tutarları aynı olacağından, cari hesaplar karşılıklı olarak kapanacaktır. Ancak, KDV oranının müteahhit açısından %1 olması halinde arsa sahibine %17 KDV oranına isabet eden bir tutar kadar ödeme yapması gündeme gelecek; dolayısıyla, işin bitiminde KDV beyannamesinde devreden KDV oluşması halinde bu KDV yükü üzerinde kalmış olacaktır.

Yukarıdaki özalgede "**Öte yandan, arsa teslimlerine ait yüklenilen KDV bulunması halinde ise bu KDV'nin Kanununun 29'uncu maddesi uyarınca indirim konusu yapılabileceği tabiidir"** görüşüne yer verilmiştir. Bu ifadenin açıklımı, indirimli orana tabi teslimlerden kaynaklanan KDV iadesi imkanı sayesinde, müteahhidin üzerinde bu KDV yükünü iade olarak talep edebileceğidir.

GÜRAY ÖĞREDİK
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
MAZARS/DENGE
Vergi Departmanı, Kıdemli Müdür