***ÖZEL İNŞAATLARDA ÖZELLİKLİ KONULAR***

1. **Daire satış bedelleri, tapudaki satış bedeli ve piyasa rayicinin altında fatura edilmemesi;**

[Tapu harcı](https://www.tapueksperi.com/tapu-harci-nedir/), bir gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında verilen tapu hizmetleri karşılığında ilgili tapu müdürlüğüne yatırılan hizmet bedelidir. Türkiye’de gayrimenkul alım-satım işlemlerinde, gayrimenkul satış bedelinin %4’ü tutarında tapu harcı ödenir.

Daha az tapu harcı ödemek için uygulamada taraflar çoğu zaman gayrimenkulün gerçek satış değeri yerine daha düşük bir satış bedeli beyan ederler. Beyan edilen bu tutar, çoğu zamanda gayrimenkulün belediyece belirlenen rayiç değeri veya bu değerin biraz daha yukarısında bir değerdir.

Belediyeler, emlak vergisine esas olmak maksadıyla gayrimenkulün rayiç değerini belirler. Bu

rayiç değer, aynı zamanda gayrimenkulün belediyelerce hesaplanan satışa esas minimum birim metrekare değerini ifade eder. Diğer bir deyişle, gayrimenkulün tapu müdürlüğünde beyan edilen satış bedeli belediyece belirlenen rayiç değerden daha düşük bir tutar olamaz.

Öte yandan gerçek rayiç bedel ise gayrimenkulün güncel piyasadaki alım-satım değerini ifade eder. Belediyece belirlenen rayiç bedel, minimum birim metrekare değerler üzerinden hesaplandığı için çoğu zaman güncel piyasa değerinin altında bir tutardır.

Kurumlar vergisi açısından eksik matrah hesaplamasına yol açacağından Vergi Usul Kanunu gereği vergi ziya-ı cezası ve gecikme zammı hesaplanacağı unutulmamalıdır.

1. **Daire satışlarında KDV Durumu**

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m2’ ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır

Genel uygulama net alanı 150 m2 ’ ye kadar olan konut teslimleri % 1 oranında, bunun dışındaki konut teslimleri ise genel vergi oranı olan % 18 oranında vergiye tabi olmakta idi.

2012/4416 sayılı BKK ile yapılan düzenlemeden sonra konutlarda üç ayrı KDV oranı uygulaması geçerli olmaktadır.

Buna göre;

150 m2 ’ den büyük konutların tesliminde genel vergi oranı yani % 18 uygulanacaktır.

150 m2 ’ den küçük konutların tesliminde ise;

Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf olarak yapılan ve yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri; Bin (1.000,00 Türk Lirası ile İkibin (2.000,00) Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde, % 8 vergi oranı,

- Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf olarak yapılan ve yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri; Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18 vergi oranı,

- Bunların dışında kalanlarda ise % 1 vergi oranı

[**www.paribus.com.tr Dosyalar ve sirküler bölümüne bakınız.**](http://www.paribus.com.tr/dosyalar1/)

1. **Daire teslimlerinde dikkat edilmesi gereken hususlar**

Türk Medeni Kanunu’nun 705 inci maddesinde ;“*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.”*hükmü mevcuttur. Buna göre, gayrimenkulün tapusu verilmediği sürece mülkiyeti de hukuken alıcıya geçemez.

Vergi uygulamalarında gerçek ve fiili durumun esas alınması prensibi bulunduğu için taşınmaz teslimlerinde, tapunun verilme zamanından bağımsız olarak, fiili teslim (konutun veya işyerinin tamamlanmış olması ve alıcının tasarrufuna bırakılması) tarihi KDV’nin ve hasılatın doğuş tarihi olarak kabul edilmektedir

Bununla beraber; tapusu verilmemiş, yapı kullanma izni bulunmayan (resmi olarak tamamlanmamış görünen) bir konut fiilen alıcısına teslim edilirse (alıcı bizzat kullanmaya başlarsa veya kiraya vererek tasarruf ederse, konutu tamamlanmış olarak teslim aldığına dair ikrarda bulunursa ve bu ikrarı destekleyen yeterli kanıt varsa) fiili teslim tarihi itibariyle bu konuta ait KDV doğacağı hususu atlanılmamalıdır.

1. Arsa Karşılığı İnşaatlarda Karşılıklı (EŞZAMANLI) Teslim:

Maliye İdaresi, arsa karşılığı inşaat ilişkilerinde arsa sahibinin müteahhide vereceği arsa için, tapuda tescil işlemi yapmış olmasını arsa teslimi saymakta ve arsanın emsal bedeli üzerinden KDV hesaplanmasını istemekteydi. Halbuki bu işlem teminat verme mahiyetindedir. İdare, bu durumu fark ederek 60 no.lu KDV Sirkülerinde, arsa karşılığı inşaat ilişkisinde arsa tesliminin konut veya işyeri teslimi ile EŞZAMANLI olarak gerçekleştiği yönünde düzenleme yapmıştır.

1. Gayrimenkul Satış Vaadi Senedinin Teslim İle İlgisi

Gayrimenkul satış vaadi senedi yapılması mülkiyetin intikali sonucunu doğurmaz. Yeni inşaattaki bir bağımsız bölümün arsa payının gayrımenkul satış vaadi senedine konu edilmesi tek başına teslimatı belgeleyemez. Ancak böyle bir senedin varlığı, teslimatın yapıldığına dair diğer delillerle birlikte ek delil olarak dikkate alınabilir.

1. Kamulaştırmada Teslim Zamanı Ve Tezyid-i Bedel

Teslimi KDV’ye tabi olan bir taşınmazın kamulaştırma işlemi KDV hesaplanmasını gerektirmektedir. Kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığı tarih KDV’nin doğduğu tarih olarak kabul edilmektedir. Kamulaştırma bedelinin artırılması için açılan dava sonucunda ek bir bedel ödenmesine hükmedildiği takdirde bu ek bedel, KDV Kanunu’nun 24/c maddesi uyarınca “*fiyat farkı*” olarak KDV’ye tabidir.

1. Yeni İnşaat veya Bağımsız Bölümün İcra Yoluyla Satılmasında Teslim Zamanı

İcra yoluyla yapılan satışlarda KDV, satış işleminin kesinleşmesiyle doğmakta ve bu KDV bedelin tahsil edildiği günü izleyen gün içinde icra dairesi tarafından beyan edilip ödenmektedir

1. Teslim Tutanağının, Teslim Zamanını Belgeleme Açısından Durumu

Satışı yapılan konut veya işyerinin teslim edildiği tarihin belirlenmesinde en çok kullanılan belge teslim tutanağıdır. Bu tutanakta alıcı, satın aldığı konut veya işyerinin kendisine teslim edildiğini ikrar etmektedir. Fakat konut veya işyeri henüz tamamlanmadığı halde teslim tutanağı düzenlenmiş olabileceği göz önünde tutularak, teslim tutanağı tek başına teslim belgesi olarak yeterli görülmemekte, konut veya işyerinin teslim tutanağı tarihi itibariyle tamamlanmış veya tamamlanmaya çok yakın durumda bulunduğuna dair destekleyici kanıt veya kanıtlar aranmaktadır.

1. Bağımsız Bölümün Kullanıma Hazır Olduğuna Dair Vergi Dairesince Tespit Yapılmış Olması

İnşaatçılar uygun gördükleri zamanda kendi vergi dairelerine veya inşaatın bulunduğu vergi dairesine başvurarak vergi dairesi ilgililerin inşaatta yoklama yapmak suretiyle hangi bağımsız bölümlerin kullanıma hazır hale getirildiğinin tespitini isteyebilirler. Böyle bir tespitin varlığı tapu verilmesi veya teslim tutanağı gibi yeterli bir belge ile bir araya geldiğinde teslimatı belgelemeye yeterli olduğunu düşünüyoruz.

1. Belediyenin İş Bitirme Tutanağı ve Yapı Denetim Kuruluşunun Yapının Tamamlandığına Dair Raporu

Her iki belge inşaatın tamamlandığını resmen tevsik eden belgeler olup, bizim anlayışımıza göre yapı kullanma izin belgesi kadar kuvvetli ve inşaat bitim tarihini daha doğru olarak gösteren belgelerdir.

1. Bağımsız Bölüm Faturasının Erken Düzenlenmesi Halinde Durum;

Konuta ilişkin faturanın normal KDV doğuş tarihinden önce (erken) düzenlenmesi halinde KDV doğuş zamanı faturanın düzenlendiği gün olacaktır.

Konut veya işyeri teslimine ilişkin KDV, erken düzenlenen fatura tarihi itibariyle doğmakla ve bu tarihin içinde bulunduğu aya ait KDV beyannamesinde beyan edilmesi gerekmekle beraber, indirimli oran uygulaması nedeniyle KDV iadesi talep edebilmek için inşaatın tamamlanıp fiilen alıcısına teslim edilmesi gerekmektedir.

Keza inşaat devam ederken düzenlenen satış faturasının hasılat kaydına konu edilmemesi, kaydın 380 GELECEK AYLARA AİT GELİRLER hesabına yapılması gerekmektedir.

1. İlişkili Kişilere Bağımsız Bölüm Satılması

Bazı inşaat projelerinde bağımsız bölüm satışlarının yavaş ilerlemesi nedeniyle stoktaki bağımsız bölümlere ait KDV iadelerinin bir an önce alınabilmesi için bağımsız bölümlerden bir kısmının ilişkili kişiler adına fatura edildiği görülebilmektedir.

Bu gibi durumlarda Maliye İdaresi görüşlerini de dikkate alarak söz konusu faturaları muvazaalı saymak suretiyle bu faturalardaki bağımsız bölümlere ait KDV iade taleplerini reddedebilmektedir. Böyle bir reddin haklı olabilmesi için, teslimatın sadece teslim tutanağına dayandırılmış olması gibi muvazaaya müsait bir durum arz etmesi gerekir. İlişkili kişiye fatura edilen bağımsız bölümün tapusu verilmişse ve inşaatın tamamlanmış olduğuna dair yeterli kanıt varsa KDV iade talebinin reddedilmesi haklı olamaz.

Çünkü alıcı ilişkili kişi de olsa, satış işlemi ve mülkiyet devri kesinleşmiş ise satışın muvazaalı olduğunun iddiasının ileri sürülmesi mümkün değildir.

1. Bağımsız Bölümün Natamam Şekilde Teslimi

Şayet satış işlemi, bağımsız bölümün mevcut tamamlanmamış hali itibariyle (natamam halde) yapılmışsa, teslim zamanının belirlenmesinde farklı belgeler ve farklı bir vergisel durum söz konusu olacaktır.

1. Ödeme Durumunun Teslim Zamanı Belirlenmesi Açısından Rolü

Bilindiği üzere, mal teslimlerinde KDV doğuran ana olay, malın teslimidir. Mal bedelinin ödenmiş veya ödenmemiş olması KDV doğuşu üzerinde etkili değildir. Ödeme durumu olsa olsa işlem gerçekliğinin ispatı açısından rol oynayabilir. Halbuki burada işlem gerçekliği sorunu değil, işlemin KDV doğurucu anlamda ne zaman gerçekleştiği sorunu vardır.

Yukarıdaki açıklamalarımızdan anlaşılacağı üzere yeni inşa edilen binalarda;

1. Tapu verilmişse iskan belgesinin alındığı,
2. İskan belgesi alınmışsa tapunun verildiği,

tarih, aksine başka bir kanıt yoksa TESLİM TARİHİ olarak kabul edilecek, bu tarihten itibaren 7 gün içinde satışa konu binanın veya bağımsız bölümün faturasının düzenlenmesi gerekecektir.

1. **İnşaat İşlerinde Asgari İşcilik**

Primli sistem esasına dayalı olarak kurulan SGK’ nın beyan usulüne göre toplanan prim yöntemi haricinde inşaat ve onarım işlerinde kullandığı, bu işlerin yapımında gerekli olan minimum işçilik düzeyinin tespit edilerek asgari işçilik adı altında re’sen prim tahakkuku uygulamasına ‘asgari işçilik’ uygulaması denir.

Asgari işçilik miktarının hesaplanmasında kullanılacak formül

Asgari İşçilik Miktarı = Yapı yüzölçümü x M2 maliyet bedel x İşçilik oranı

Örnek Uygulama: 15.06.2004 tarihinde başlayan özel inşaat, 31/08/2004 yılında bitmiştir. 180 m2 olan inşaat 2-B sınıfındadır. Şirket SGK’ ya 2000 TL sigorta primine esas kazanç bildirmiştir.

2004 yılı birim maliyeti : 173,- TL

173,- x 180 m2 = 31.140,- TL

Asgari İşçilik oranı % 9’ un % 25 eksiği : % 6,75

31.140,- TL x % 6,75 = 2.101,95 TL

Hesaplanan tutar bildirilenden az olduğundan aradaki fark tahakkuk ettirilip ödenecektir. Sonrasında ilişiksizlik belgesi alınabilir

1. **Kat Karşılığı İşlemlerde Belge Düzeni**

06.04.2018 tarih 30383 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7104 sayılı kanunla 3065 sayılı katma değer vergisi kanununun 2. maddesinin 5 numaralı fıkrasına arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılır hükmü gereği arsa payının teslim şekli belirlenmiştir.

Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızi bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı şirketiniz tarafından arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden gider pusulası düzenlenmesi gerekmektedir.” ([Sivas Defterdarlık Gelir Müdürlüğü’nün 02.08.2012 tarih ve B.07.4.DEF.0.58.10.00-2010-24-55-8 sayılı özelgesi.](https://alomaliye.com/2012/08/02/kat-karsiligi-insaat-kurumlar-kdv-belge-duzeni/))

Yüklenici firma tarafından arsa sahiplerine teslim edilecek bağımsız bölümler için matrah tespit edilirken, Vergi Usul Kanunun 267. maddesinin ikinci fırkasında yer alan ikinci sıradaki MALİYET BEDELİ ESASINA göre fatura düzenlenecektir. Maliyet bedeli hesaplandıktan sonra, bu maliyet bedeline TOPTAN SATIŞLAR için %5, PERAKENDE SATIŞLAR içinse %10 ilave edilmek suretiyle EMSAL BEDEL uygulanacak ve fatura düzenlenecektir.

Arsa sahibi, müteahhit firmaya arsasını vererek müteahhitin ürettiği konut veya işyerinden verdiği arsanın bedeli olarak konut veya işyeri teslim alır. Müteahhit firma ise arsa sahibinden aldığı arsa karşılığında, arsanın bedeli olarak arsa sahibine para vermeden ürettiği konut veya işyerlerini teslim eder. Bu durumda arsa payı teslimi her iki taraf için “MAL” teslimidir. Arsa payı teslimi nakit olarak yapılmaz. İşte bu olaya Maliye İdaresi TRAMPA, piyasada ise DEĞİŞ TOKUŞ denilmektedir.

1. **İnşaat İşlerinde KDV İadeleri Talep Zamanı ve Süresi**

İndirimli orana tabi işlemlerden kaynaklanan iade taleplerini, en geç indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği yılı izleyen yılın Ocak-Kasım vergilendirme dönemlerine ilişkin beyannamelerin (yılın sonuna kadar verilen Ocak-Kasım vergilendirme dönemlerine ilişkin verilen düzeltme beyannameleri dahil) herhangi birinde iadeye konu olan KDV alanında beyan etmeleri ve indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği yılı izleyen yılın sonuna kadar standart iade talep dilekçesiyle birlikte iade talepleri için Tebliğin ilgili bölümlerinde sayılan belgelerle (teminatla talep edilen iadelerde teminat dahil) vergi dairelerine başvurmaları zorunludur.

Bu sürelere uygun olarak YMM KDV İadesi Tasdik Raporuyla talep edilen iadelerde, söz konusu YMM Raporunun, **indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği yılı izleyen yılın sonundan itibaren 6 ay içinde ibrazı zorunludur**. Bu süre içinde YMM Raporunun ibraz edilmemesi halinde iade talebi ivedilikle incelemeye sevk edilir.

İade işleminin belirtilen süre içinde teminat karşılığı yapılması durumunda da, YMM Teminat Çözüm Raporunun iadenin yapıldığı tarihten itibaren 6 ay içinde ibrazı zorunlu olacaktır.

**İade talep süresinin dolmasından sonra, geçmiş dönemler için düzeltme beyannamesi verilmek suretiyle ve/veya standart iade talep dilekçesi ve ilgili belgeler ibraz edilmek suretiyle iade talep edilmesi mümkün değildir.**

1. **Kat Karşılığı işlerde Yapı Denetim Firmalarının Düzenlediği Faturalar**

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığının 10.07.2006 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.16.01/ sayılı özelgesinde; “4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre hizmet bedellerinin yapı sahibince ödenmesi gerektiğinden bu ödemelere ilişkin belgeler de yapı sahibi adına düzenlenmektedir. Ancak Vergi Usul Kanunu’nun 3’üncü maddesine göre vergilendirmede olayın gerçek mahiyeti esas olduğundan söz konusu ödemelerin yapı sahibi adına tarafınızca yapıldığının aranızda düzenlenen ve bu hususlarında yer aldığı sözleşme veya banka dekontu ile belgelendirilmesi halinde bu ödemelerin GVK’nın 40’ıncı maddesine göre ticari kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır” hükmüne yer verilmiştir.

Adana Vergi Dairesi Başkanlığının 11.03.2008 tarih ve B.07.1.GİB.4.01.16.02/326 sayılı özelgesinde; “Bu hüküm ve açıklamalara göre, sözleşmeye istinaden arsa sahibi adına ödenen hizmet bedellerinin, söz konusu sözleşme veya banka dekontu ile tevsik edilmesi halinde safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilecektir.” hükmüne yer verilmiştir.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 22.06.2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 40-811 sayılı özelgesinde; “Bu hüküm ve açıklamalara göre, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında bir hizmet akdi bulunmasından dolayı, faturanın yapı denetim şirketince hizmet verdiği inşaat ruhsatı olan arsa sahibi adına düzenleneceği tabiidir. Dolayısıyla, ödenen hizmet bedellerine ilişkin (ödeme müteahhit tarafından yapılsa dahi) yapı sahibi adına düzenlenen belgeler müteahhit tarafından gider belgesi olarak kullanılamayacağından faturada yer alan tutarın da gider veya maliyet olarak indirimi mümkün değildir.” hükmüne yer verilmiştir.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 23.01.2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV15 madde-249 sayılı özelgesinde; “Bu hükümlere göre, mükellefiyet ve vergi sorumluluğu ile ilgili özel sözleşmeler vergi idaresini bağlamayacağından, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca şirketiniz tarafından arsa sahibine ödenen ve ödeme belgeleri arsa sahibi adına düzenlenen yapı denetimi hizmet bedellerinin kurum kazancının tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır. hükmüne yer verilmiştir.

VUK’un 369’cu maddesinde ise; Yetkili makamların genel tebliğ veya sirkülerde değişiklik yapmak suretiyle görüş ve kanaatini değiştirmesi halinde, oluşan yeni görüş ve kanaate ilişkin genel tebliğ veya sirküler yayımlandığı tarihten itibaren geçerli olup, geriye dönük olarak uygulanamayacağı hükmüne yer verilmiştir.

İdarenin görüşü 22.06.2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 40-811 sayılı özelge ile değiştiği görülmekte olup, ilgili özelge ve sonraki tarihli özelgelerde yapı sahibi adına düzenlenip yapı müteahhidi firma tarafından ödenen **yapı denetim hizmet bedelinin gider veya maliyet olarak dikkate alınamayacağı** belirtilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yapı sahibi adına düzenlenen yapı denetim hizmet bedellerinin yapı müteahhidi tarafından ödeneceğine dair hüküm bulunması, VUK’un 8’inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen mükellefiyet veya vergi sorumluluğunun yapı müteahhidine aktarımının söz konusu olmadığı düşünülmektedir. Söz konusu sözleşmeyle sadece yapı denetim hizmet bedelinin ödeme yükümlüğü aktarılmaktadır. Bu kapsamda **yapı müteahhidi tarafından ödenen yapı denetim hizmet bedelinin gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınmasında VUK’un 8’inci maddesi engel oluşturmayacağı** düşünülmektedir.

GVK’nın 40’ıncı maddesinde ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan giderlerin kazançtan indirileceği belirtilmiş olup, VUK’un 3 üncü maddesi uyarınca vergilemede olayın gerçek mahiyetinin esas alınması gerekmektedir. İşlemin gerçek mahiyetinin, söz konusu harcamaların yapı müteahhidi tarafından sürdürülmekte olan inşaat işi nedeniyle yapıldığıdır. Aksi halde yapı müteahhidinin söz konusu harcamaları yapmasının hiçbir ekonomik ve ticari gerekçesi olmayacaktır. Söz konusu harcamalara ilişkin belgelerin yapı müteahhidi yerine yapı sahibi adına düzenleniyor olmasının bu sonucu değiştirmemesi gerektiği düşünülmektedir.

Bu kapsamda kat karşılığı inşaat işlerinde, yapı sahibi adına düzenlenip yapı müteahhidi tarafından ödenen yapı denetim hizmet bedelinin GVK 40’ıncı ve VUK 3’üncü madde hükümlerine göre **gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınabileceği** düşünülmekle birlikte herhangi bir tarhiyatla karşılaşmamak adına idare tarafından verilen özelgelerin de göz önünde bulundurulması önerilmektedir.

1. **Kat Karşılığı İnşaatlarda Arsa Sahibine düzenlenecek Fatura ve muhasebe Kaydı**
2. **Arsa Sahibi Vergi Mükellefi Değilse;**

Arsa sahibinin vergi mükellefi olmadığı durumlarda, müteahhit, KDV Uygulama Genel Tebliğine uygun olarak arsa sahibine kalan daireleri bir taraftan satış faturası ile hasılata, diğer taraftan gider pusulası ile de arsa maliyeti olarak inşaat üretim maliyetine ekleyecektir.

**Örnek:** Bay A, sahibi olduğu arsa üzerine 200 m2 den toplam 2 adet konut inşa edilmek ve 1 adedi kendisine arsa karşılığı verilmek üzere müteahhitle anlaşmış, müteahhit B ise yapılan anlaşma gereği 2 adet konutu  toplam 500.000 TL inşaat maliyetine katlanarak tamamlamış ve yapılan anlaşma gereği 25.05.2016 tarihinde arsa sahibi A işletmesine daireyi teslim etmiştir. (Dairelerin net alanı 150 m2 nin altındadır.)



Müteahhit B, arsa sahibine teslim ettiği daire için bir taraftan aşağıda gösterilen tutarda fatura düzenleyip KDV hesaplayacak, diğer taraftan da arsa sahibi vergi mükellefi değilse gider pusulası ile arsayı maliyetlerine alacaktır. Ancak gider pusulasında KDV hesaplanmayacağı tabidir.



Emsal bedel olarak ikinci sıranın uygulanması gerekir. Zira dairenin maliyet bedeli bilinmektedir. Perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelin tespit edilmesi gerekir. (Arsa sahibine yapılan teslimin toptan teslim olduğu ve yüzde 5 kar marjının yeterli olduğu yönünde de görüşler mevcuttur

Müteahhidin üretilen 2 adet konuta ilişkin 152 MAMULLER hesabına yapacağı kayıt:





1. **Arsa Sahibi Vergi Mükellefi İse;**

Yukarıdaki arsanın 200.000 TL bedelle gerçek hayatta çok yaygın olmamakla birlikte vergi mükellefi bir işletmenin aktifine kayıtlı olduğunu ve kat karşılığı müteahhide verildiğini varsayalım.

Bu durumda vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte yani inşaat bitiminde KDV uygulama Genel Tebliğinde yer alan hüküm gereği her iki taraf birbirine fatura düzenleyecek ve bunları uyumlu bir şekilde muhasebe kayıtlarına almaları gerekecektir.







Yukarıda yer alan yevmiye kayıtlarında 120 ve 320 no.lu cari hesaplar mahsuplaşma yoluyla kapandıktan sonra ortaya KDV sorunu çıkmaktadır. Yukarıda yer verdiğimiz örneğe dönecek olursak; birinci durum yani arsa sahibinin vergi mükellefi olmadığı durumda müteahhit aleyhine, ikinci durumda ise (arsa sahibinin vergi mükellefi olduğu durum) arsa sahibi aleyhine KDV den kaynaklı fark sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu konuda eğer iki taraf aralarında KDV yi kimin üstleneceği noktasında herhangi bir anlaşma yapmamışsa birbirlerinden tahsil etmedikleri KDV yi Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak ticari kardan mali kara geçiş sırasında beyanname üzerinde dikkate almaları uygun olacaktır.

**Özellik arz eden diğer hususlar**

1. Mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler; Aynı gün içinde toplam miktarı 7.000 TL’yi aşan veya farklı tarihlerdeki kısım kısım gerçekleşen ödemelerle 7.000 TL’yi aşan ödemelerin finansal kurumlar aracılığı ile gerçekleştirilmesi zorunludur. Bununla beraber gerek şirketlerin kendi çekleri ve ciro edilen çekler için; lehdarın unvanı ile birlikte vergi kimlik numarası yazılmalıdır.
2. Daire ve dükkanlar tapuda devredildiğinde tapu fotokopilerinden birer örnek alınmalıdır.
3. Aynı dönemde birden çok inşaat yapılıyorsa her birinin maliyet ve hasılatı ayrı ayrı takip edilmelidir.
4. Topraktan satış olarak tabir edilen ve inşaat aşamasında satılan konutlar nispeten daha düşük bedelle satılmaktadır. Niçin düşük bedelle satıldığının izah edilebilmesi için satış bedelleri muhasebe tarafından alınan avanslar hesabında takip edilmelidir.
5. İadesi istenen tutarın daha sonradan düzeltme beyannamesi verilerek arttırılması mümkün değildir.
6. Yapı Ruhsat tarihinden önceki tarihli maliyet faturaları ile iskan tarihinden sonraki maliyet faturaları iade hesabına dahil edilememektedir. Bu nedenle faturalar zamanında temin edilmelidir.
7. İnşaat yapılan arsa satın alınıyorsa gerçek fiyatı üzerinden satın alınmalıdır. Arsa bedelinin alışta düşük gösterilmesi, daha yüksek tutarda karın oluşmasına neden olmaktadır.
8. Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nin ilgili düzenlemeleri III.B.3.1.3. İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV bölümünde yapılmıştır:
   * Buna göre; Buzdolabı, fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, mobilya, perde, avize, vestiyer, televizyon ve benzeri eşyalar, konut sahibi kişilerce sökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılabilecek (eklenti) mahiyette olup, bunların teslimi konut tesliminden bağımsız bir teslim olarak değerlendirilecektir.
   * Dolayısıyla sözkonusu eşyaların teslimi için bu eşyaların tabi olduğu KDV oranı uygulanacak ve konut ile birlikte teslim edilen söz konusu eşyaların temininde yüklenilen KDV, genel esaslara göre indirim konusu yapılacak, ancak iade hesabına dâhil edilemeyecektir.
   * Konutun inşasında kullanılan kombi, cambalkon, duşteknesi, duşakabin, küvet, mutfak dolabı, evye, batarya, duşbaşlığı, panel radiator gibi eşyalara ilişkin yüklenilen KDV iade hesabına dahil edilebilecektir.
   * Konutların ortak kullanımına ait olan çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı, alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen KDV iade hesabına dâhil edilemeyecektir.
   * Arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen vergilerin iade hesabına dâhil edilmesi mümkündür
   * Amortismana tabi iktisadi kıymetler nedeniyle yüklenilen vergilerden, söz konusu iktisadi kıymetlerin indirimli orana tabi işlemlerde kullanılması kaydıyla, iade hesabına pay verilmesi mümkündür.