

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[42-2013/780]-45228

15.01.2018

Konu : Şirketin yapmış olduğu taşeronluk hizmeti karşılığında teslim alınacak dairelerin inşaat bitiminde müteahhit firma tarafından satışının yapılması halinde vergilendirme.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca üçüncü şahsa ait arsa üzerinde konut projesi geliştiren firmaya anahtar teslimi olarak taşeronluk hizmeti vereceğiniz, 2014 yılında başlanacak taşeronluk hizmetinin 2015 yılında tamamlanacağı, söz konusu hizmet karşılığı şirketinize herhangi bir nakdi ödemenin yapılmayacağı, inşaatın önceden belirlenen seviyelere gelmesi ile birlikte hizmet bedeli olarak daire teslim edileceği ve söz konusu dairelerin tapu devirlerinin müteahhit firma tarafından yapılıp satış faturalarının düzenleneceği belirtilerek;

-Bahse konu işin karşılıklı satış olarak mı değerlendirilmesi yoksa yıllara sari inşaat işi kapsamında değerlendirilerek vergi kesintisi yapılıp yapılmayacağı ile

- Yıllara sari inşaat işi olarak görülmesi halinde vergi kesintisinin, anahtar teslimi olarak bu inşaat işi tamamlandığında işin sonundaki bu hesap mutabakatı üzerinden kesilecek faturadan bir defada yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığı

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile, Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre birden fazla takvim yılına yaygın inşaat ve onarım işleri ile uğraşan kurumlara bu işleri ile ilgili olarak yapılan hak ediş ödemelerinin vergi kesintisine tabi olduğu hüküm altına alınmış olup söz konusu ödemeler üzerinden yapılacak kesinti oranı 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %3 olarak belirlenmiştir.

Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde; *"Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kâr veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak mezkur yıl beyannamesinde gösterilir."* hükmüne yer verilmiştir.

Bir işin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesi kapsamında değerlendirilebilmesi için;

- a) Faaliyet konusu inşaat ve onarma işi olması
- b) İnşaat ve onarım işi birden fazla yıla sirayet etmesi
- c) İnşaat ve onarım işi resmi veya özel taahhütlere bağlı olarak yapılması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaat işleri, bünyelerinde istihkak ve hak edişe bağlı taahhüt unsuru taşımayan, ancak birden fazla takvim yılına sirayet edebilen niteliktedir. Gerek kendi arsası üzerine gerekse başkasının arsası üzerine kat karşılığı bina inşa ederek satma işinin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesiyle düzenlenen birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işleriyle herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Buna göre, şirketiniz ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca üçüncü şahsa ait arsa üzerinde konut projesi geliştirilen firma arasında sözlü mutabakata vararak taahhüt ettiğiniz inşaat işinin 2014 yılında başlayıp 2015 yılında tamamlanması bu işin kat karşılığı inşaat işi olma niteliğini değiştirmemektedir. Dolayısıyla, söz konusu inşaat işinin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesiyle düzenlenen birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işi kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

VERGİ USUL KANUNU AÇISINDAN

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 beşinci fıkrasında faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği,

- 232 nci 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 (01/01/2014 tarihinden geçerli olmak üzere) 800,00 TL'yi geçmesi veya bedeli 800,00 TL'den az olsa dahi istemeleri halinde emtiayı satanın veya işi yapanın fatura vermesinin mecburi olduğu,

- 267 nci maddesinde; emsal bedelinin gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emseline nazaran haiz olacağı değer olduğu, emsal bedelinin sıra ile ortalama fiyat esaslı, maliyet bedeli esaslı ve takdir esasına göre tayin edileceği,

hükümleri yer almaktadır.

Özelge talep formunun tetkikinden, müteahhit firmaya verilecek inşaat taahhüt hizmeti karşılığında bedelin aynı olarak (daire olarak) tahsil edileceği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, harcamaları şirketinize ait olmak üzere verilecek hizmet neticesinde, müteahhit firmaya devredilecek konutların maliyeti şirketinize kalacak olan konutların 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 firmaya verilen inşaat taahhüt hizmeti için mezkûr firma adına, teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca müteahhit firma tarafından, verdiğiniz inşaat taahhüt hizmeti karşılığında şirketinize bırakılan daireler için (müteahhide teslim edilen konutlar 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.