

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

Sayı : 62030549-125[6-2015/296]-92920

26.01.2018

Konu : Kat karşılığı inşaat işine ilişkin maliyetler.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, İlçesi Mah. Sok. vaki ve kain pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı 13 bağımsız bölümün inşası için taşınmazın malikleri ile yüklenici olan şirketiniz arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapılacak temlik işlemi ile inşa edilecek gayrimenkullerden tarafınıza 3 bağımsız bölüm ile daire maliklerince toplam 600.000,00 TL ödeme yapılacağı belirtilerek şirketinize verilecek 3 bağımsız bölüme ilaveten nakden ödenecek 600.000,00 TL'nin gelir kaydedilerek inşaat maliyetinden düşürülüp düşürülmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmiştir.

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 hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde; *"Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsdeki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

- 1.İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;*
- 2.İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.*

Ticari Kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanun'un 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur."

hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, ticari kazancın tespitinde "tahakkuk esası" ve "dönemsellik" ilkeleri geçerlidir. Tahakkuk esasında gelir ve giderlerin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri ve giderleri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında bir gelir unsurunun, dönemsellik ilkesinin uygulanmasına ilişkin özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Başkalarının arsasına kat karşılığı yapılan inşaatlarda toplam maliyet, arsa maliyeti ile inşaat maliyetinin toplanması suretiyle hesaplanmakta olup, her bir kat, dükkan veya dairenin maliyeti ise, her kat, daire veya dükkana belirli ölçü ve esaslara göre binanın tüm maliyetinden pay verilmek suretiyle tespit edilmektedir.

Toplam inşaat maliyeti, inşaatı yapanlar tarafından arsa sahibine verilen dairelerin inşası için yapılan harcamalar ile kendilerine ait daireler için yapılan harcamalardan oluşmakta, inşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen dairelere isabet eden kısmı ile arsa sahibine yapılan nakit ödemelerin toplamı ise toplam arsa maliyetini (müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyeti) vermektedir.

Arsa üzerinde müteahhidin payının bulunması durumunda toplam arsa maliyeti ise müteahhidin hissesine düşen arsa payının maliyeti ile arsa payı karşılığı arsa sahibine verilen dairelere isabet eden inşaat maliyeti ve arsa sahibine yapılan nakit ödemelerden oluşmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenici şirket olarak daire maliklerince tarafınıza ödenecek olan toplam 600.000,00 TL'nin elde edildiği döneme ait kurum kazancınıza dahil edilmesi gerektiği tabii olup söz konusu tutarın inşaatın maliyetiyle ilişkilendirilmek suretiyle dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

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.