

Özelge: Gayrimenkul alım satımında belge düzenlenmesi ve KDV oranı hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-2010-14028-45-532

Tarih:

13/07/2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV-2010-14028-45-532

13/07/2011

Konu : Gayrimenkul alım satımında belge düzenlenmesi ve KDV oranı hakkında.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, emlak alım satımı, gayrimenkul danışmanlığı ve komisyonculuğu ile uğraşmakta olduğunuz, gayrimenkul satın alıp yasal defterlerinize kaydettikten sonra satmak istediğiniz belirtilerek, gayrimenkul alım satım işlerinde gider pusulası ve fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği ve hangi oranda katma değer vergisi uygulanacağı sorulmaktadır.

A- GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınaî faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Türk Ticaret Kanununda tavassut (aracılık) işleri için kurulan müesseselerin ticari işletme sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu çerçevede, yapmış olduğunuz emlak alım satımı ve komisyonculuk faaliyeti nedeniyle elde ettiğiniz kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

B- VERGİ USUL YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun,

- 227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu ve söz konusu kayıtların Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi biri ile tevsikinin zorunlu 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,

- 231/5 inci maddesinde, faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

- 232 nci maddesinde, birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek, satın aldıkları emtia ve hizmetler için de fatura istemek ve almak zorunda oldukları

hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanununun 234 üncü maddesinde ise, "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin:

...

3- Vergiden muaf esnafa,

yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia için tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulası vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmündedir. Bu belge, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, zati eşyalarını satan kimselerden satın aldıkları altın, mücevher gibi kıymetli eşya için de tanzim edilir.

Gider pusulası, işin mahiyeti, emtianın cins ve nev' i ile miktar ve bedelini ve iş ücretini ve işi yaptıran ile yapanın veya emtiayı satın alan ile satanın adlarıyla soyadlarını (tüzel kişilerde unvanlarını) ve adreslerini ve tarihi ihtiva eder ve iki nüsha olarak tanzim ve bir nüshası işi yapana veya malı satana tevdi olunur." denilmektedir.

Buna göre, fatura düzenlenmesi mal teslimi veya hizmet ifasına bağlandığından, satışı yapılan gayrimenkullerin tasarruf hakkının tapuya tescil tarihinden itibaren, ancak tapuya tescil tarihinden önce fiilen teslim gerçekleşmiş ise bu tarihte vergiyi doğuran olay meydana geldiğinden, mal tesliminin gerçekleştiği tarihten itibaren azami yedi gün içerisinde fatura düzenlenmesi, vergi mükellefiyeti bulunmayan kişilerden gayrimenkul satın alınması durumunda ise Vergi Usul Kanununun 234 üncü maddesine göre gider pusulası düzenlemesi gerekmektedir.

C- KATMA DEĞER VERGİSİ (KDV) YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun,

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin,

- 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların KDV ye tabi olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararname eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m² nin altındaki konutlara isabet eden kısmının % 1 oranında KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin 1/b maddesinde, "net alan" deyiminin faydalı alanı ifade ettiği, faydalı alanın ise, konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan olduğu ifade edilmiştir.

Buna göre, Firmanızın net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinin % 1, net alanı 150 m² nin üzerindeki konut teslimleri ile işyeri ve diğer gayrimenkul teslimlerinin ise % 18 oranında KDV ye tabi olması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.