

Sirkü No: 2018-28

Konu: Arsa Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin 7104 sayılı Kanun ile Getirilen Düzenlemeler

7104 sayılı kanun ile Katma Değer Vergisi Kanunu'na arsa karşılığı inşaat işine ilişkin hükümler eklenmiştir. Söz konusu kanuni düzenlemeler yapılmadan önce arsa karşılığı inşaat işinin nasıl vergilendirileceği sadece tebliğ ve sirkülerle düzenlenmekteydi. Bu durum idare aleyhine açılan davalarda idari yargının konu hakkında değerlendirme yapmasına sebep olmakta ve davanın idare aleyhine sonuçlanmasına yol açmaktaydı. 7104 sayılı kanun ile yapılan yasal düzenlemelerle bu durum ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Ayrıca arsa sahibine yapılan daire teslimlerinde **arsa payını dikkate almayarak** yargının konu hakkındaki görüşüne de yaklaşmıştır. Yapılan son düzenlemeler ışığında arsa karşılığı inşaat işlerinde vergileme aşağıdaki gibi olacaktır.

Arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, ikincisi ise müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine yapılan konut veya işyeri teslimidir.

Arsa sahibine teslim edilecek taşınmazların bedeli Vergi Usul Kanunu'nun 267'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki **maliyet bedeli esasına** göre belirlenecektir. Ancak maliyet bedeli tespit edilirken **genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburi olduğundan**, genel idare giderleri ve genel giderlerden konut veya işyerine düşen hissenin arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedele dahil edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, arsa sahibine kalacak konut veya işyerlerine ilişkin arsa payının müteahhide devri söz konusu olmadığından, arsa sahibine bırakılacak konut veya işyerlerinin maliyet bedelinin tespitinde arsa payı dikkate alınmayacaktır.

ADANA	İSTANBUL	GAZİANTEP
2000 Evler Mah. 76078 Sk Fonte Evleri No. 5 A/Blok K. 8 Çukurova/ADANA	Gazi Evrenos Cad. No. 22/1 Konyalılar Vakfı, Handan Birim Kültür Merkezi - Yeşilköy/İSTANBUL	Mücahitler Mah. 52063 Sk. No.3 Kat. 3 D. 4 Şehitkamil/GAZİANTEP
E-Posta adana@realiteymm.com.tr	E-Posta istanbul@realiteymm.com.tr	E-Posta gaziantep@realiteymm.com.tr
Telefon 0 (322) 459 84 63	Telefon 0 (212) 662 15 52 (pbx)	Telefon 0 (342) 324 62 41 -42 -43 (pbx)
Faks 0 (322) 459 84 66	Faks 0 (212) 662 15 53	Faks 0 (342) 324 62 63

Arsa sahibine fatura düzenlenirken; **arsa sahibi KDV mükellefi ise** maliyet bedeline %5 ilave edilmek suretiyle KDV matrahı tespit edilecektir. **Arsa sahibinin KDV mükellefi olmaması** durumunda ise maliyet bedeline %10 ilave edilmek suretiyle KDV matrahı tespit edilecektir.

Söz konusu tebliğe aşağıdaki bağlantı adresi vasıtasıyla ulaşabilirsiniz.

[18 Seri Nolu KDV Genel Tebliği](#)

ADANA		İSTANBUL		GAZİANTEP	
2000 Evler Mah. 76078 Sk Fonte Evleri No. 5 A/Blok K. 8 Çukurova/ADANA		Gazi Evrenos Cad. No. 22/1 Konyalılar Vakfı, Handan Birim Kültür Merkezi - Yeşilköy/İSTANBUL		Mücahitler Mah. 52063 Sk. No.3 Kat. 3 D. 4 Şehitkamil/GAZİANTEP	
E-Posta	adana@realiteymm.com.tr	E-Posta	istanbul@realiteymm.com.tr	E-Posta	gaziantep@realiteymm.com.tr
Telefon	0 (322) 459 84 63	Telefon	0 (212) 662 15 52 (pbx)	Telefon	0 (342) 324 62 41 -42 -43 (pbx)
Faks	0 (322) 459 84 66	Faks	0 (212) 662 15 53	Faks	0 (342) 324 62 63