

**Sirküler No: 2299**

**Sirküler Tarihi: 29.06.2018**

**KONU: KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL UYGULAMA TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO 18) İLE YAPILAN YENİ DÜZENLEMELER**

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (I/A-2.) bölümünün sekizinci paragrafının beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere 3065 sayılı kanunun 27/6 fıkrasına göre arsa karşılığı inşaat işlerinde müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyeri maliyet bedeli esasına göre belirlenecektir.

Aynı Tebliğin (I/B-8.) bölümü, başlıkları ile birlikte aşağıdaki şekillerde değiştirilmiştir. 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 sahibi tarafından müteahhide arsa payı teslimi arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut veya işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa payı teslimi KDV'ye tabidir.

Ancak arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsa payını konut veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde vergi uygulanmaz.

Müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya işyeri teslimi 3065 sayılı Kanunun 27 inci maddesinin 6 inci fıkrasında, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, 213 sayılı Kanunun 267 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarının esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Maliyet bedeli esasında emsal bedeli belli edilecek malın, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli etmektedir.

Buna göre, müteahhit tarafından arsa sahibine arsa payının karşılığı olarak yapılan konut veya işyeri teslimlerinde, konut veya işyerinin 213 sayılı Kanunun 267 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarı üzerinden KDV uygulanır. 3065 sayılı Kanunun 27 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre, KDV uygulaması bakımından emsal bedelin tayininde genel idare giderleri ve genel giderlerden mamule düşen hissenin bedele katılması mecburi olduğundan, genel idare giderleri ve genel giderlerden konut ve 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.

06/04/2018 tarihinden sonra yapılan teslimlere uygulanmak üzere 05/06/2018 tarihinde yürürlüğe girmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

**Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**