

Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde KDV Uygulaması Kapsamında Açıklamalar Ektedir. Kat Karşılığı İnşaat İşleri Özel İnşaat Kapsamında Değerlendirilmesi ve Elde Edildiği Dönem Hâsılatlarına İlave Edilmesi Gerekir.

<b>KAT KARŞILIĞI ARSA TESLİMİ / KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİ KDV UYGULAMASI</b>			
<i>01.04.2022 Tarihinden Sonra İnşaat Yapı Ruhsatı Alınanlar İçin -</i>			
<b>Karşılıklı Eşanlı 2 Teslim / Trampa</b>	<b>1. Teslim (Arsa Sahibi Tarafından Müteahhide Arsa Payı Teslimi)</b>		<b>2. Teslim (Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut / İşyeri Teslimi)</b>
	<b>Arsa Sahibinin Ticari Faaliyeti Varsa</b>	<b>Arsa Sahibi KDV Mükellefi Değilse</b>	<b>Müteahhit (KDV Mükellefidir)</b>
<b>KDV</b>	Alınan Konut / İşyerinin KDV 27/3'e Göre Emsal Bedeli (Arsa Payı Dâhil) Üzerinden Arsa Sahibi % 10 KDV'li Fatura Düzenler. Arsa Tesliminde % 10 KDV Uygulanmaktadır.	Gerçek Usulde Mükellefiyetini Gerektirmeyecek Şekilde, Arzı Bir Faaliyet Olarak Arsa Payını Konut / İşyeri Karşılığında Müteahhide Tesliminde KDV Uygulanmaz. Müteahhit Emsal Bedel Üzerinden Gider Pusulası Düzenler.	Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Bırakılan Konut / İşyerinin Emsal Bedelinin Tespitinde Vergi Usul Kanunu 267/2. Fıkrasında Yer Alan 2. Sıradaki Maliyet Bedeli Esasına Göre Belirlenen Tutarı Esas Alınır. Maliyet Bedeline, Toptan Satışlar İçin %5, Perakende Satışlar İçin %10 İlave Etmek Suretiyle Emsal Bedel Tespit Edilir. Arsa Payı Dikkate Alınmaz. Verilen Konut / İşyerinin KDV 27/3'e Göre Emsal Bedeli Üzerinden Müteahhit % 1 KDV - % 10 KDV - % 20 KDV'li Fatura Düzenler.
<b>Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinde KDV - Belge Düzeni</b>	Alınan Konut / İşyerinin Hasılat Paylaşımına Göre Arsa Sahibi KDV'li Fatura Düzenler.	KDV Uygulanmaz. ( 60 Nolu KDV Sirküleri)	Konut / İşyerinin 3. Şahıslara Satışında, Vergiyi Doğuran Olayın Vuku Bulduğu Tarihte Sadece Müteahhit Tarafından 3. Şahıslara Fatura Düzenlenecek, Faturada Gösterilen Toplam Bedel Üzerinden Bağımsız Birimin Niteliğine Göre % 1 - % 10 - % 20 KDV Hesaplanır.
<b>Vergiye Doğuran Olay</b>	2 Teslimde Eşanlı Olarak; Müteahhidin Arsa Karşılığı Konut, İşyeri Gibi Bağımsız Birimleri Arsa Sahibine Teslimi / Tescili Esnasında KDV Doğar.		
<b>Emsal Bedel Tespitinde % 5 - % 10 Kıstası</b>	Emsal Bedelin Tespitinde Maliyet Bedeline KDV Mükellefiyeti Bulunmayan Arsa Sahipleri İçin Konut İşyeri Tesliminde Perakende Satışlara Yönelik %10, KDV Mükellefiyeti Bulunan Arsa Sahipleri İçin Konut İşyeri Tesliminde Toptan Satışlara Yönelik %5 İlave Edilir.		
<b>KDV- VUK Farkı</b>	KDV Yönünden Emsal Bedelin Tayininde Genel İdare Giderleri Ve Genel Giderlerden Mamule Düşen Hissenin Bedele Katılması Mecburidir.		
<b>Konutlarda % 10 - % 20 KDV Uygulaması</b>	Her Bir Konutun Net Alanının 150 M2'lik Kısımına İsbet Eden Bedel Üzerinden %10, 150 M2'yi Geçen Kısımına İse % 20 KDV Uygulanır. Örneğin Net Alanı 160 M2'lik Konut İçin 150 M2'lik Kısımına % 10, (160-150=)10 M2'lik Kısımına % 20 KDV Uygulanır.		
<b>Yapı Denetim Hizmeti</b>	Yapı Denetim Firmalarınca Hizmet Verdiği İnşaat Ruhsat Sahibi (Arsa Sahibi) Adına Yapı Denetim Faturası Tanzim Edilir. Yapı Denetim Faturasını Müteahhit Gider / İndirim Konusu Yapamaz. Ruhsat Sahibi KDV Mükellefiyse (9/10) Oranında KDV Tevkifatı Uygulanır.		

2016 TASARISINA GÖRE:

1) KAT KARLIŞIĞI - TİCARİ KAZANÇ

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Çerçevesinde İnşa Edilip Arsa Sahibine Bırakılan Taşınmazların Brüt Kapalı Alanları Toplamının;

- 1000 Metrekareyi Aşması Halinde İlk Satış Tarihinden İtibaren,
- 500 Metrekare İle 1000 Metrekare Arasında Olması Halinde İnşa Edilen Taşınmazların Satışının Arsa Sahibine Veya Müteahhide Ait Ticari Bir Organizasyon Çerçevesinde Gerçekleştirilmesi Halinde İlk Satış Tarihinden İtibaren Ticari Faaliyete Başlanıldığının Kabul Edilmesi Ve Buna Göre Ticari Kazanç Mükellefiyeti Tesis Ettirilmesi
- 500 Metrekareyi Aşmaması Halinde İse İnşaat Faaliyeti Nedeniyle Arsa Sahibi Yönünden Ticari Kazanç Hükümleri Uygulanmaz.

2) HÂSILAT PAYLAŞIMLI - TİCARİ KAZANÇ

Hâsılat Paylaşımı Sözleşmesi İmzalayan Arsa Sahipleri Doğrudan Ticari Bir Organizasyonun Parçası Olarak Ticari Kazanç Mükellefidir. Bu Durumda Hâsılat Paylaşımı Sözleşmesi KDV Mükellefi Olmayan Arsa Sahipleri Adına Ciddi Olumsuzluk Barındırır.