

Özelge: Kat karşılığı başkalarının arsasına yapılan inşaatlarda arsa sahibine daire dışında nakit ve kira ödemeleri hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.0.40/4006-51523

Tarih:

06/06/2007

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI : B.07.1.GİB.0.40/4006-51523

KONU :

06.06.2007

..... VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İLGİ : 11.01.07 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.18.02/32-95 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan, İliniz Vergi Dairesi Müdürlüğünde inşaat müteahhitliği faaliyetinden dolayı vergi kimlik numarasında kayıtlı ile ilgili 26.12.2006 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.18.02/32275-2-5672 sayılı özelgenin incelenmesinden, adı geçen arsa karşılığı daire sözleşmesine göre arsa sahibine daire dışında yapacağı nakit ve kira ödemelerinin gider yazılıp yazılmayacağı ve aynı zamanda hissedarı olduğu arsa üzerine yapılacak inşaatın payına düşecek daire ve dükkanın maliyetinin nasıl hesaplanacağı hususlarında Başkanlığınızdan görüş talep ettiği anlaşılmış olup, aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek görülmüştür.

Bilindiği üzere, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde, maliyet bedeli iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamı olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanunun 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilimum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği, 270 inci maddesinde, gayrimenkullerde maliyet bedeline satınalma bedelinden başka, makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderlerin girdiği ve mükelleflerin noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte serbest oldukları, 271 inci maddesinde ise, inşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makine ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderlerinin satın alma bedeli yerine geçeceği hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, kat karşılığı başkalarının arsasına 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 müeahhidin payının bulunması durumunda ise, toplam arsa maliyeti, müteahhidin hissesine düşen arsa payının maliyeti ile diğer arsa payı karşılığı arsa sahibine verilen dairelere isabet eden inşaat maliyeti ve arsa sahibine yapılan nakit ödemelerden oluşmaktadır.

Bu çerçevede, kat karşılığı başkalarının arsasına yapılan inşaatlarda arsa sahibine daire dışında nakit ve kira ödemesinde bulunulması durumunda söz konusu ödemelerin, müteahhidin kendisine ait dairelerin arsa maliyetinin (toplam arsa maliyeti) bir unsuru olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.