

DENET DUYURU

Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us



Duyuru Tarihi : 08.02.2022
Duyuru No : 2022/018

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT ANLAŞMASI YAPAN İKİ ŞİRKETİN, İNŞAAT BİTİMİNDE YAPMASI GEREKEN FATURALAŞMA İLE İLGİLİ SORU - CEVAP

Arsa sahibi bir limited şirketin müteahhit şirket ile yaptığı, arsa karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki binanın tamamlanması sonucu bu iki firma arasında yapılması gereken faturalaşıma ile ilgili soru, ortağımız Mehmet MAÇ tarafından cevaplanmış olup, bu cevap Lebib Yalkın Dergisi'nin Şubat 2022 sayısında yayınlanmıştır.

Böyle bir ilişkinin tarafı olan firmalar açısından yararlı olabileceği düşüncesiyle söz konusu soru ve cevap aşağıda sunulmuştur.

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2021 yılında 11,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.728 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 97.292 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

**“Mehmet MAÇ
Yeminli Mali Müşavir**

SORU :

A Limited Şirketi 2007 yılında edindiği 270.000,00 TL değerinde üzerine kayıtlı ARSASINI 6 daire ve 2 dükkân kat karşılığı Noter Sözleşmesi yapıyor. (Daireler 130 m2, iş yerleri 140 m2 ve 170 m2) B Anonim Şirketi kat karşılığı alan firma. 2 taraf da şirket olduğundan dolayı birbirlerine fatura kesmesi gerekiyor.

Soru şudur: A Limited Şirketi 2007 yılından kalan arsasını fatura kesecek (Aktifte kayıtlı değer 270.000,00 TL. Bizim Anonim Şirket maliyet üzerine %10 kâr koyup satıyor: 10.000.000,00 TL KDV Oranı Genelde %1. Karşı taraf %18 zorunlu kaç TL fatura kesmesi gerekir ve bu işlemin nasıl muhasebeleştirilmesi gerekmektedir?

YANIT :

Limited şirketin sorunuza konu işlemi, inşaat tamamlandığında payına düşen bağımsız bölümler karşılığında müteahhide verilen bağımsız bölümlere ait arsa paylarının teslimi olarak kabul edilmektedir. (KDV Kanunu Md. 2/5) Müteahhit, Şirketinize vereceği bağımsız bölümlerin arsa hariç inşaat maliyetleri toplamının %5 fazlası üzerinden ve bu bölümlerin KDV oranına göre fatura düzenleyecektir.

A Limited Şirketinin de aynı meblağ üzerinden, müteahhide verilen bağımsız bölümlere ait arsa paylarını fatura etmesi gerekmektedir.

Bu payların, arsanın %50'sinin müteahhide verilecek bağımsız bölümlere ait olduğu, Limited Şirkete verilecek arsa hariç inşaat maliyetleri toplamının 10.000.000 TL olduğu varsayımına göre, bu faturaların şöyle düzenlenmeleri gerekir.

Müteahhidin Faturası

**6 adet daire (6x130=) 780 m2 7.513.760 TL.
2 adet işyeri (140+170=) 310 m2 2.986.240 TL.
Toplam 1.090 m2 10.500.000 TL.
Dairelerin KDV'si (%1) 75.137 TL.
İşyerlerinin KDV'si (%18) 537.523 TL.
KDV Dahil Genel Toplam 11.112.660 TL.**

Limited Şirketin Faturası

Arsanın %50'si 10.500.000 TL.

KDV (%18) 1.890.000 TL.

Toplam 12.390.000 TL.

Bu durumda müteahhidin Limited Şirkete KDV farkı olan 1.890.000 - (75.137 +537.523=) 1.277.340 TL'yi ödemesi gerekir. KDV Kanunu'nun 17/4-r maddesindeki şartlar sağlanıyorsa, ½ arsa faturasının KDV'siz düzenlenmesi mümkündür. (Bu imkân mevcutsa ve sözleşmenizde aksine hüküm yoksa, Limited Şirketin müteahhide (75.137 + 537.523=) 612.660 TL. KDV ödemesi gerekir.) Arsa satışından doğan 10.500.000 - (270.000/2)= 10.365.000 TL. kar için kurumlar vergisi istisnası uygulanması mümkün değildir. (Bu konuda 2018/176 sayılı BDO Denet Vergi duyurusuna bakınız.) Yukarıdaki faturaların aynı tarihli olması gerekmektedir. (Bu tarihin ne olması gerektiği ise, 2021/75 sayılı BDO Denet Vergi duyurusunda açıklanmıştır.)”