

VERGİSEL VE HUKUKİ BOYUTLARIYLA ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİ İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI

(KAT KARŞILIĞI İNŞAAT) SÖZLEŞMELERİ

1. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, NİTELİĞİ, UNSURLARI VE ŞEKLİ
 - 1.1. SÖZLEŞMENİN TANIMI VE KONUSU
 - 1.2. SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER
 - 1.2.1. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin Hukuki Niteliği
 - 1.2.1.1. Genel Olarak
 - 1.2.1.2. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin Türü
 - 1.2.1.3. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin İsimsiz Sözleşmeler Grubundaki Yeri
 - 1.2.2. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapma Sözleşmelerine Uygulanacak Hükümler
 - 1.2.3. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin, “Trampa Sözleşmesi” Niteliğinde Olup Olmadığı
 - 1.3. ARSA PAYI KARŞILIĞI KAT YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI
 - 1.3.1. Genel Açıklama
 - 1.3.2. Eser (Kat/Bağimsız Bölüm)
 - 1.3.3. Meydana Getirme (Müteahhidin İnşaatı – Arsa Sahibine Verilecek Bağimsız Bölümleri- İmal Etme Borcunu Yüklenmesi)
 - 1.3.4. Müteahhide Ödenecek Ücret (Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Devir Yükümlülüğü)
 - 1.3.5. Taraflar Arasında Anlaşma
 - 1.4. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ
 - 1.4.1. Genel Olarak Sözleşmede Şekil
 - 1.4.2. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmelerinde Şekil
 - 1.4.3. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Sözleşmelerinde Şekle Uymamanın Sonuçları
 - 1.4.3.1. Şekle Uymamanın Sonuçları Hakkında İleri Sürülen Görüşler
 - 1.4.3.2. Arsa Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı Sözleşmelerinde “Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı”nın Şekle Aykırılığı Ortadan Kaldırması
 - 1.5. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMELERİNİN DÜZENLENME ŞEKİLLERİ
 - 1.5.1. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapma Sözleşmesinin Satış Vaadi Şeklinde Düzenlenmesi
 - 1.5.1.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Hukuki Mahiyeti
 - 1.5.1.2. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Geçerlilik Şartları
 - 1.5.1.2.1. Sözleşmenin Özüne İlişkin Şartlar
 - 1.5.1.2.2. Vaat Sözleşmesinin Şekline İlişkin Şartlar
 - 1.5.1.3. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Hükümleri ve Üçüncü Kişilere Etkisi
 - 1.5.1.3.1. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Hükümleri
 - 1.5.1.3.2. Vaat Sözleşmesinin Üçüncü Kişilere Etkisi
 - 1.5.1.4. Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin Devri
 - 1.5.1.5. Satış Vaadi Sözleşmesinde Zamanaşımı
 - 1.5.2. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı İşinin Birbiriyle Bağlantılı İki Ayrı Sözleşmeyle Yürütülmesi
2. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ
 - 2.1. MÜTEAHHİDİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ (BORÇLARI)
 - 2.1.1. Genel Olarak

- 2.1.2. Bağımsız Bölümleri Sadakat ve Özenle Yapma Borcu
 - 2.1.2.1. Genel Olarak
 - 2.1.2.2. Özen ve Sadakat Borcunun İhlalinin Neticeleri
- 2.1.3. Müteahhidin İnşaat İşini Bizzat Yapma (şahsen ifa) veya Kendi Yönetimi Altında Yaptırma Borcu
 - 2.1.3.1. Genel Olarak
 - 2.1.3.2. Müteahhidin İş Kendi Yönetimi Altındaki Kişilere Yaptırması
 - 2.1.3.3. Müteahhidin İş Kısmen ya da Tamamen Alt Müteahhide Yaptırması
 - 2.1.3.3.1. Genel Olarak
 - 2.1.3.3.2. Müteahhidin İşin Bir Kısmını Yada Tamamını Alt Müteahhide Devrettiği Durumlarda, Alt Müteahhidin Yaptığı İşlerden ve Fiillerinden Dolayı Sorumluluğu
- 2.1.4. Müteahhidin Araç, Gereç ve Ekipmanı (Çalışma Araçlarını) Sağlama Borcu
- 2.1.5. Müteahhidin İnşaatın Yapımında Kullandığı Malzemeye İlişkin Borçları
 - 2.1.5.1. Genel Olarak
 - 2.1.5.2. Malzemenin Müteahhit Tarafından Sağlanması
 - 2.1.5.3. Aradaki Bozuklukların Müteahhit Tarafından Bildirim Mükellefiyeti
- 2.1.6. Genel İhbar Yükümlülüğü
- 2.1.7. Müteahhidin İş Zamanında Başlama ve Sözleşme Uyarınca Yürütme Borcu
 - 2.1.7.1. Genel Olarak
 - 2.1.7.2. İnşaatın Zamanında Başlaması ve Yürütülmesi
 - 2.1.7.3. Müteahhidin İş Zamanında Başlamaması Yada Yürütmemesinin Sonuçları
- 2.1.8. Müteahhidin Meydana Getirdiği Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu
 - 2.1.8.1. Teslim Borcunun Niteliği
 - 2.1.8.2. Teslim Borcunun İfa Zamanı ve İfa Yeri
 - 2.1.8.3. Teslim Borcunda Müteahhidin Temerrüdü ve Neticeleri
 - 2.1.8.3.1. Genel Olarak
 - 2.1.8.3.2. Temerrüdün Şartları
 - 2.1.8.3.1. Sözleşme Konusu Bağımsız Bölümlerin Tesliminde Temerrüdün Neticeleri
 - 2.1.8.3.1.1. Genel Açıklama
 - 2.1.8.3.1.2. Müteahhide Süre Tanınması ve Süre Tanınmasına Gerek Bulunmayan Haller
 - 2.1.8.3.1.2.1. Süre Tayini
 - 2.1.8.3.1.2.2. Süre Tayinine Gerek Bulunmayan Haller
 - 2.1.8.3.1.3. Müteahhidin Temerrüdü Halinde Arsa Sahibinin BK 106'ya Göre Seçimlik Hakları
 - 2.1.8.3.1.3.1. Borcun Aynen İfasını ve Gecikmeden Dolayı Tazminat Talep Hakkı
 - 2.1.8.3.1.3.2. Arsa Sahibinin Borcun Aynen İfasını Reddederek, Müspet Zararını Talep Hakkı
 - 2.1.8.3.1.3.2. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönerek "Menfi Zararı"ını Talep Etmesi
 - 2.1.8.3.1.3.2.1. Sözleşmenin Feshinin Hukuki Neticeleri
 - 2.1.8.3.1.3.2.1.1. Arsa Sahibinin Zararının Tespiti
 - 2.1.8.3.1.3.2.1.2. Sözleşmenin Feshinin, Müteahhit ve Arsa Sahibinin Fesih Tarihine Kadar Yapmış Oldukları İfalara Etkisi
 - 2.1.8.3.1.3.2.1.2.1. Genel Olarak
 - 2.1.8.3.1.3.2.1.2.2. Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapımı İşlerinde Tarafların Durumu
 - 2.1.8.3.1.4. Kısmi Temerrüt
 - 2.1.8.3.1.5. Kaza Halinde Sorumluluk

- 2.1.9. Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül (Bağımsız Bölümlerdeki Bozukluklara Karşı Sağlama) Borcu
 - 2.1.9.1. Borcun Genel Mahiyeti
 - 2.1.9.2. Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Gerçekleşmesi İçin Gereken Koşullar
 - 2.1.9.2.1. Bağımsız Bölümler Tamlanarak Teslim Edilmiş Olmalıdır
 - 2.1.9.2.2. Teslim Edilmiş Bağımsız Bölümler Bozuk (Ayıplı) Olmalıdır
 - 2.1.9.2.3. Arsa Sahibi Gözden Geçirme ve Bildirim Ödevini Yerine Getirmiş Olmalıdır
 - 2.1.9.3. Arsa Sahibinin Bağımsız Bölümlerin Ayıplı Olmasından Doğan Hakları
 - 2.1.9.3.1. Genel Olarak
 - 2.1.9.3.2. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı
 - 2.1.9.3.3. Ücretten İndirim İsteme Hakkı
 - 2.1.9.3.4. Bağımsız Bölümlerin Tamiri yada Düzeltilmesini (Ayıbın Giderilmesini) Talep Hakkı
 - 2.1.9.3.5. İş Sahibinin Tazminat İsteme Hakkı
 - 2.1.9.4. Ayıba Karşı Tekeffül Haklarının Ortadan Kalkması
 - 2.1.9.4.1. Bağımsız Bölümlerdeki Bozukluėun Arsa Sahibine İsnat Edilmesinin Kabul Olması
 - 2.1.9.4.2. Ayıplı İnşaatın Arsa Sahibince Herhangi Bir Çekinince Konmadan Kabul Edilmiş Olması
 - 2.1.9.4.3. Zamanaşımı Süresinin Dolmuş Olması
- 2.2. ARSA SAHİBİNİN BORÇLARI
 - 2.2.1. Genel Olarak
 - 2.2.2. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Müteahhide Devir (Ücret Ödeme Borcu) Borcu
 - 2.2.2.1. Devredilecek Arsa Paylarının (Ücretin) Belirlenmesi
 - 2.2.2.1.1. Genel Olarak
 - 2.2.2.1.2. Ücretin "Götürü" Olarak Belirlenmesi
 - 2.2.2.1.2.1. Götürü Ücretle Yapılan İşlerde, Olaėanüstü Durumlar Nedeniyle Ücretin Değişebilirliği
 - 2.2.2.1.2.1.1. Genel Açıklama
 - 2.2.2.1.2.1.2. Maddenin Uygulanabilmesinin Şartları
 - 2.2.2.1.2.1.3. Hükümleri
 - 2.2.2.1.2.2. Maddenin Uygulanabilmesinin Şartları
 - 2.2.2.1.2.3. Hükümleri
 - 2.2.2.2. Ücretin Ödeme (Arsa Payının Devir) Zamanı
 - 2.2.2.2.1. Genel Kural: Bağımsız Bölümlerin Tamamlanarak Teslim Edildiėinde Arsa Payının Devrinin Muacceliyet Kazanacağı
 - 2.2.2.2.2. Arsa Payının İşin Başında Devri
 - 2.2.2.2.3. Arsanın İşin İlerleme Aşamalarına Göre Müteahhide Devri
 - 2.2.2.3. Ücretin Ödenmesinde Gecikme (Temerrüt)
- 2.3. ARSA PAYI KARŞILIğI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ İLE MÜTEAHHİDİN ALACAK HAKKINI (ARSA PAYLARINI) ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİ
 - 2.3.1. Müteahhidin Alacak Hakkını Üçüncü Kişilere Devretmesi
 - 2.3.1.1. Genel Olarak Müteahhidin Alacak Hakkını Devri ve Temlik Sözleşmesi
 - 2.3.1.2. Müteahhidin Arsa Sahibine Borcunu İfasının, Alacağın Temlikine Etkisi
 - 2.3.1.3. Müteahhidin Sözleşmeden Doğan Hakkını (Arsa payı) Üçüncü Kişilere Devrinin Hükümleri
 - 2.3.1.4. Müteahhidin Sözleşmeden Doğan Hakkını (Arsa payı) Üçüncü Kişilere Devrinin Neticeleri
 - 2.3.2. Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin Devri
- 2.4. ARSA PAYI KARŞILIğI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ
 - 2.4.1. Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapımı Sözleşmesinin İfa Nedeniyle Sona Ermesi
 - 2.4.2. İnşaat Sözleşmesinin, Sözleşmede Belirtilen Yaklaşık Bedelin (Tahmini Ya Da Keşif Bedelinin) Aşırı Şekilde Aşılması Nedeniyle Sona Ermesi
 - 2.4.3. İşverenin Müteahhidin Tüm Zararını Tazmin Etmek Suretiyle Sözleşmeyi Feshetmesi

- 2.4.4. İfanın İmkansızlaşması
 - 2.4.4.1. Umulmayan Bir Olay Neticesinde Eserin Teslimden Önce Yok Olması
 - 2.4.4.1.1. Eserin İki tarafın da Kusuru Bulunmaksızın Teslimden Evvel Telef Olması
 - 2.4.4.1.1.1. Uygulanma Şartları
 - 2.4.4.1.1.2. Hükümleri
 - 2.4.4.1.2. Eserin İşverene Yüklenebilecek Nedenlerle Telef Olması
 - 2.4.4.2. İfanın İşveren Yüzünden İmkansızlaşması
 - 2.4.4.2.1. Hükümleri
 - 2.4.4.2.2. Arsa Sahibinin Kusurunu Varlığı
 - 2.4.4.3. İfanın Müteahhit Yüzünden İmkansızlaşması
- 2.4.5. Müteahhidin veya İş Verenin Temerrüdü Dolayısıyla Karşı Tarafın Sözleşmeyi Feshi

İKİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ

1. GENEL AÇIKLAMA
2. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNİN "YILLARA SARİ İNŞAAT VE ONARMA İŞLERİ"NE İLİŞKİN DÜZENLEMELER (ÖZEL VERGİLEME SİSTEMİ) AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ
 - 2.1. YILLARA SARİ İNŞAAT ONARMA İŞLERİNE İLİŞKİN ÖZEL VERGİLEME SİSTEMİNİN KAPSAMI
 - 2.2. YILLARA SARİ İNŞAAT ONARMA İŞLERİNE İLİŞKİN ÖZEL VERGİLEME SİSTEMİNİN TABİ OLMANIN ŞARTLARI
 - 2.2.1. Yapılan İşin İnşaat Ve Onarım İşİ Olması
 - 2.2.2. İnşaat ve Onarım İşinin Birden Fazla Takvim Yılına Sirayet Etmesi
 - 2.2.3. İnşaat veya Onarım İşinin Bir Taahhüde Bağlı Olarak Yapılması
 - 2.3. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNİN "ÖZEL VERGİLEME SİSTEMİ"NE TABİ OLUP OLMADIĞI
 - 2.3.1. Doktrinde İleri Sürülen Görüşler
 - 2.3.2. Maliye İdaresinin Konuya İlişkin Görüş ve Uygulaması
 - 2.3.3. Yargı Mercilerinin Konuya İlişkin Görüşü
 - 2.3.4. Konunun Değerlendirilmesi
3. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞİNDE ARSA SAHİBİNİN GELİR YA DA KURUMLAR VERGİSİ AÇISINDAN DURUMU
 - 3.1. ARSA SAHİBİNİN MÜTEAHHİDE DEVRETTİĞİ ARSA PAYININ GELİR YA DA KURUMLAR VERGİSİ KARŞISINDAKİ DURUMU
 - 3.1.1. Genel Açıklama
 - 3.1.2. Arsa Payı Karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı İşinin Niteliği Hususundaki Tartışmalar
 - 3.1.2.1. Maliye İdaresinin Arsa payı karşılığı Bağimsız Bölüm Yapımı İşlerinin Niteliğine İlişkin Yaklaşımı ve Uygulamaları
 - 3.1.2.2. Doktrinde İleri Sürülen Görüşler
 - 3.1.2.3. Yargı Mercilerinin Konuya İlişkin Yaklaşımı
 - 3.1.2.4. Görüşlerin Değerlendirilmesi
 - 3.1.3. Arsa Sahibinin Müteahhide Devrettiği Arsa Payının Gelir ve Kurumlar Vergisine Tabi Olup, Olmadığı
 - 3.1.4. Arsa Payı Devrinden Elde Edilen Kazancın Mahiyeti
 - 3.1.4.1. Gelir Kavramı

- 3.1.4.2. *GVK'nda Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazancın Mahiyeti hakkındaki Düzenlemeler ve Arsa Sahibinin Arsa Payını Müteahhide Devrindeki Durumu*
 - 3.1.4.2.1. *Genel Olarak "Ticari Kazanç" ve Gayrimenkul Alım Satımında Uygulaması*
 - 3.1.4.2.2. *Genel Olarak "Diğer Kazanç ve İratlar" ve Gayrimenkul Alım Satımında Uygulaması*
 - 3.1.4.2.3. *Arsa Sahibinin Elde Ettiği Kazanç Yönünden Değerlendirme*
 - 3.1.4.2.4. *Gayrimenkul Alım - Satım ve İnşa İşlerinde, "Ticari Kazanç-Değer Artış Kazancı" Ayırımında, "Devamlılık" Unsuru Hususundaki Tartışmalar*
 - 3.1.4.2.5. *Arsa Sahibinin Arsa Payını Müteahhide Devri Açısından Konun Değerlendirilmesi*
 - 3.1.5. *Arsa Sahibinin Müteahhide Devrettiği Arsa Payına İlişkin Elde Ettiği Kazancın Değer Artış Kazancı Addedildiği Durumlarda Vergilendirilmesine İlişkin Esaslar*
 - 3.1.5.1. *Arsa Payının Devrinden Elde Edilen Kazancın Vergi Dışı Kaldığı Haller*
 - 3.1.5.1.1. *Arsa Sahibi, Müteahhide devrettiği Arsayı İvazsız Olarak İktisap Etmişse, Bu Arsanın Devri Sebebiyle Oluşan Kazanç Vergilendirilmez*
 - 3.1.5.1.2. *Arsa Sahibi, Müteahhide devrettiği Arsa Sebebiyle Elde Ettiği Kazancın Vergiden İstisna Olan Kısmı*
 - 3.1.5.1.3. *Arsa Sahibinin Arsayı "Elde Tutma Süresi"*
 - 3.1.5.2. *"Elden Çıkarma" Kavramı*
 - 3.1.5.3. *Arsa Payının Devrinde Vergiyi Doğuran Olayın Gerçekleşme Zamanı*
 - 3.1.5.3.1. *Genel Olarak Değer Artış Kazançları Açısından "Gelirin Elde Edilmesi" (Vergiyi Doğuran Olay)*
 - 3.1.5.3.2. *Değer Artış Kazançları Açısından "Gelirin Elde Edilmesi"*
 - 3.1.5.3.3. *Arsa Sahibinin Arsa Payını Müteahhide Devrinde Ortaya Çıkan Değer Artış Kazancının "Elde Edilme" Zamanı*
 - 3.1.5.4. *Arsa Payının Devrinden Elde Edilen Kazancın Tutarı (Verginin Matrahı)*
 - 3.1.5.4.1. *"Safi Değer Artışı" Kavramı*
 - 3.1.5.4.2. *Arsa Payının Devrinde "Safi Değer Artışı" (Vergi Matrahı)*
 - 3.1.5.4.2.1. *Arsanın Müteahhide Devir Bedeli (Gayrisafi Hasılatın Tutarı)*
 - 3.1.5.4.2.2. *Arsanın Maliyet Bedeli ve Maliyet Bedelinin Artırılması*
 - 3.1.6. *Arsa Sahibinin Müteahhide Devrettiği Arsa Payına İlişkin Elde Ettiği Kazancın "Ticari Kazanç" Olduğu Durumlarda Vergilendirilmesine İlişkin Esaslar*
 - 3.1.6.1. *Genel Açıklama*
 - 3.1.6.2. *Arsanın Kurumlar Vergisi Mükellefi Bir Kurumun Aktifinde Olması Durumunda KVK'nun 5/ (1) - e Maddesinde Tanınan İstisnanın Uygulanıp Uygulanamayacağı*
 - 3.1.6.3. *Arsa Payının Müteahhide Devrinde Ticari Kazancın "Elde Edilme" Zamanı (Vergiyi Doğuran Olay)*
 - 3.1.6.3.1. *Genel Olarak Ticari Kazançta "Elde Etme"*
 - 3.1.6.3.2. *Arsa Payının Müteahhide Devrinde Vergiyi Doğuran Olay*
 - 3.1.6.4. *Arsa Payının Devrinden "Elde Edilen" Ticari Kazancın Tutarı*
- 3.2. ARSA SAHİBİNİN MÜTEAHHİDE DEVRETTİĞİ ARSA PAYI KARŞILIĞI ALINAN (YAPTIRILAN) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ELDEN ÇIKARILMASINDAN KAYNAKLANAN KAZANCIN VERGİLENDİRİLMESİ
- 3.2.1. *Genel Açıklama*
 - 3.2.2. *Arsa Karşılığı Alınan (Yaptırılan) Bağimsız Bölümlerin "Yeni Bir İktisap" Olup Olmadığı Hususundaki Tartışmalar*
 - 3.2.3. *Arsa Payı Karşılığı Alınan (Yaptırılan) Bağimsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Kazancın Mahiyeti*
 - 3.2.3.1. *Kazancın Mahiyetinin Belirlenmesine İlişkin Esaslar*
 - 3.2.3.2. *Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Kazancın Mahiyetinin Tespitinde "Devamlılık" Unsuru Hakkındaki Tartışmalar*
 - 3.2.4. *Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Kazancın Değer Artış Kazancı Olduğu Hallerde Vergilendirilmesine İlişkin Esaslar*

- 3.2.4.1. *“Elde Tutma Süresi”nin, Arsa Payı Karşılığında Alınan Bağımsız Bölümlerin Elden Çıkarılması Açısından Değerlendirilmesi*
- 3.2.4.2. *Arsa Karşılığı Alınan Bağımsız Bölümlerin İktisap Tarihi*
- 3.2.4.3. *Arsa Payı Karşılığı Alınan Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Değer Artış Kazancının Tutarının (Vergi Matrahının) Tespiti*
- 3.2.5. Veraset Yoluyla İntikal Eden Arsa Üzerinde, Arsa Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapımı Nedeniyle Murislerin Vergisel Durumu
4. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNDE MÜTEAHHİDİN GELİR YA DA KURUMLAR VERGİSİ AÇISINDAN DURUMU
- 4.1. GENEL AÇIKLAMA
- 4.2. MÜTEAHHİDİN ARSA PAYI KARŞILIĞI OLARAK ARSA SAHİBİNE YAPTIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM TESLİMLERİNİN GELİR YADA KURUMLAR VERGİSİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ
- 4.2.1. Müteahhidin Bu Sözleşmedeki Konumunun Vergisel Anlamı
- 4.2.2. Müteahhidin Arsa Sahibine Devrettiği Bağımsız Bölümler Nedeniyle Gelir ve Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu
- 4.2.2.1. *Müteahhidin Arsa Sahibine Yapmış Olduğu Bağımsız Bölüm Teslimi Nedeniyle Doğan Kazancının Tutarı (Safi Kazanç)*
- 4.2.2.1.1. *Arsa Sahibine Bırakılan Bağımsız Bölümlerin Hasılatının Tespiti*
- 4.2.2.1.2. *Arsa Sahibine Bırakılan Bağımsız Bölümlerin Maliyet Bedelinin Tespiti*
- 4.2.2.1.3. *Arsa Sahibine Teslim Edilen Bağımsız Bölümler Nedeniyle Doğan Kazancının Tutarı*
- 4.3. MÜTEAHHİDİN UHDESİNDE KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MALİYET BEDELİNİN TESPİTİ
- 4.4. İNŞAAT DEVAM EDERKEN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE YAPILAN SATIŞLARIN (TOPRAKTAN SATIŞLARIN) DURUMU
- 4.4.1. Üçüncü Kişilere Yapılan Satışların Gerçekleşme Şekilleri
- 4.4.2. İnşaat Bitmeden Yapılan Bağımsız Bölüm Satışlarında “Vergiye Doğuran Olay”ın Gerçekleşme Zamanı
5. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNDE MÜTEAHHİDİN VE ARSA SAHİBİNİN KATMA DEĞER VERGİSİ KARŞISINDAKİ DURUMU
- 5.1. GENEL AÇIKLAMA
- 5.2. KDV’NİN KONUSUNA GİREN İŞLEMLER
- 5.3. ARSA SAHİBİNİN MÜTEAHHİDE ARSA PAYI DEVRİ VE MÜTEAHHİDİN ARSA SAHİBİNE BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRİ İŞLEMLERİNİN KDV’YE TABİ OLUP OLMADIĞI
- 5.3.1. Vergi İdaresinin Konuya İlişkin Yaklaşım ve Uygulamaları
- 5.3.1.1. *30 Seri No.lu KDV Tebliğine Göre, Arsa Sahibinin Devrettiği Arsa Payı Açısından KDV Karşısındaki Durumu* Müteahhide
- 5.3.1.1.1. *İktisadi İşletme Kavramı*
- 5.3.1.1.2. *Arsa Alım Satımının “Mutat ve Sürekli” Bir Faaliyet Olarak Yapılması Ya Da Arsa Tesliminin “Arızı” Bir Faaliyet Olarak Gerçekleştirilmesi*
- 5.3.1.1.2. *30 Seri no.lu KDV Tebliğine Göre, Müteahhidin Arsa Sahibine Teslim Ettiği Bağımsız Bölümler Açısından KDV Karşısındaki Durumu*
- 5.3.2. Doktrinde Ortaya Konulan Görüşler
- 5.3.2. Danıştay’ın Konuya Yaklaşımı
- 5.4. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNDE KATMA DEĞER VERGİSİNİ DOĞURAN OLAY
- 5.4.1. Genel Olarak KDV’nde Vergiyi Doğuran Olay ve Teslim Kavramı
- 5.4.2. Arsa Sahibinin Arsayı Müteahhide Devrinde Vergiyi Doğuran Olayın Gerçekleşme Zamanı
- 5.4.3. Müteahhidin İnşaat Kısmını Arsa Sahibine Devrinde Vergiyi Doğuran Olayın Gerçekleşme Zamanı
- 5.5. ARSA KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNDE KDV MATRAHLARININ TESPİTİ
- 5.5.1. Arsa Payının Müteahhide Tesliminde KDV Matrahının Tespiti ve KDV Oranı

- 5.5.1.1. *Matrahın tespitine İlişkin Değerlendirme ve KDV Oranı*
- 5.5.1.2. *Arsanın Emsal Bedelinin Tespiti*
- 5.5.2. Müteahhidin Bağımsız Bölümleri Arsa Sahibine Tesliminde KDV Matrahı ve KDV Oranı
 - 5.5.2.1. *Matrahın tespitine İlişkin Değerlendirme ve KDV Oranı*
 - 5.5.2.2. *Emsal Bedelin Tespiti*
- 5.6. ARSANIN TESLİMİNDE KDV İSTİSNASI
- 6. ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİNDE MODEL ÖNERİSİ
 - 6.1. ARSA SAHİBİNİN VERGİSEL DURUMU
 - 6.1.1. Arsa Sahibinin Gerçekleştirdiği İşlemin Mahiyeti
 - 6.1.2. Arsa Sahibinin Gelir/Kurumlar Vergisine Tabi Kazancının Tutarı
 - 6.1.3. Arsa Devir Kazancının “Elde Edildiği” (Vergiye Doğuran Olayın Gerçekleştiği) Tarih
 - 6.1.4. Arsa Sahibinin Gerçek Kişi Olması Ya Da Arsanın İktisadi Bir İşletmenin Aktifinde Bulunması Hallerinin Matraha Etkisi
 - 6.1.5. Arsa Sahibinin KDV Açısından Durumu
 - 6.1.6. Arsa Sahibinin Müteahhitten Teslim Aldığı Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Ettiği Kazanç
 - 6.2. MÜTEAHHİDİN VERGİSEL DURUMU
 - 6.2.1. Müteahhidin Gerçekleştirdiği İşlemin Mahiyeti
 - 6.2.2. Müteahhidin Gelir/Kurumlar Vergisine Tabi Kazancının Tutarı
 - 6.2.3. Bağımsız Bölümlerin İnşa Hizmetine İlişkin Gelirin “Elde Edildiği” (Vergiye Doğuran Olayın Gerçekleştiği) Tarih
 - 6.2.4. Müteahhidin KDV Açısından Durumu
 - 6.2.5. Müteahhidin Uhdesinde Kalan Bağımsız Bölümlerin Maliyet Bedelinin Tespiti
- 7. SONUÇ

EKLER

- EK:1 BİRİNCİ BÖLÜM İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI
- EK:2 İKİNCİ BÖLÜM İLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARI VE MUKTEZALAR
- EK:3 ARSA PAYI KARŞILIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPIMI İŞLERİNDE TAPU HARÇLARI
- EK:4 BORÇLAR KANUNUNDA YAPILMASI TASARLANAN DEĞİŞİKLİKLERİN KONUMUZ AÇISINDAN ETKİLERİ
- YARARLANILAN KAYNAKLAR