

KDV Kanununun (13/i) maddesi kapsamında konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-130[13/i]-E.22555
Tarih	29.09.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı
Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-130[13/i]-E.22555

29.09.2020

Konu : KDV Kanununun (13/i) maddesi kapsamında konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnası

İlgi : 27/09/2019 tarih ve ... sayı ile kayıtlarımıza giren özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/i maddesinde yer alan istisna kapsamında, teslim anında diğer tüm şartların sağlanmış olması ve yurt dışından gelen dövizin söz konusu konut/iş yeri için geldiğinin tevsik edilmesi şartıyla proje aşamasında konut satışı yapılarak teslimine kadar geçen sürede bedelin döviz olarak tahsil edilmesinin istisna uygulamasına engel teşkil edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 13/i maddesinde, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimlerinin (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.) KDV'den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

-*"İstisna Kapsamına Giren Taşınmazlar"* başlıklı (II/B-12.1.1.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde düzenlenen istisnanın kapsamına konut veya iş yeri olarak inşa edilen binalar girmektedir.

Konut veya iş yerinin bu istisna kapsamında teslimine konu edilebilmesi için; konut veya iş yeri olarak inşa edilen binanın yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi şarttır. Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması gerekir. Yapı ruhsatında konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerleri istisna kapsamında değerlendirilir.

İstisna uygulamasında, kat mülkiyeti kurulan konut veya iş yerlerinin tesliminde fiili teslimin tevsiki aranmaz."

-*"Konut veya İş Yerinin İlk Teslimi"* başlıklı (II/B-12.1.2.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, bir malın iki veya daha fazla kimse tarafından zincirleme akit yapılmak suretiyle el değiştirmeksizin doğrudan son alıcıya devredilmesi halinde, son alıcıya kadar aradaki safhaların her birinin ayrı birer teslim sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanır. Konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmez.

..."

- "Bedelin Türkiye'ye Getirilme Zamanı" başlıklı (II/B-12.2.1.) bölümünde;

"Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir.

..."

- "Bedelin Türkiye'ye Getirildiğinin Tevsiki" başlıklı (II/B-12.2.2.) bölümünde;

"...

6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler, bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez. Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslim konu edilen konut veya işyerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, proje aşamasında satışı gerçekleştirilen konut/işyerlerinin KDV Kanununun 13/i maddesi kapsamında teslimi, satışa konu taşınmazlara ilişkin tapuda alıcı adına kat mülkiyetinin kurulduğu tarih veya kat mülkiyetinin kurulmasından önce alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edildiği tarih itibarıyla KDV Genel Uygulama Tebliğinin ilgili bölümünde belirtilen şartların sağlanması halinde mümkün bulunmaktadır.

Bu kapsamda, proje aşamasında satışı yapılan konut/işyerlerine ilişkin bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir. Dolayısıyla, proje aşamasında satışı yapılan ve yukarıda belirtilen teslim tarihi itibarıyla bedeli yurt dışından gelmiş bulunan taşınmazların istisna kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmemektedir. Ancak, bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, teslimi yapılacak belirli konut veya iş yeri ile ilgili olduğunun tevsik edilmesi şartıyla, teslim konu edilen konut veya iş yerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilebilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026