

İnşaat İşlerinde Teslim Tarihi

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	67854564-010-380
Tarih	28.07.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 67854564-010-380 28.07.2016

Konu : İnşaat İşlerinde Teslim Tarihi

.....

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, inşaat yap-sat işi ile iştigal ettiğiniz belirtilerek;

- Konut bitirilip teslim edilmeden önce, firmanızın konut teslimi için sözleşme yaptığı alıcıya arsa sahibi tarafından kat irtifaklı tapu verilmesi aşamasında konut satış faturasının düzenlenme mecburiyetinin bulunup bulunmadığı,

- Konut bitirilip teslim edilmeden önce, konut teslimi için sözleşme yaptığınız alıcıya, tapusu firmanız üzerinde olan kat irtifaklı arsa tapusu verilmesi halinde, konut satış faturasının düzenlenip düzenlenmeyeceği,

- Yapı kullanma izin belgesi alınmamış konutların teslimleri ile arsa sahiplerine kalan konutların teslimlerinde, fatura düzenlenebilmesi için yapı kullanma izin belgesinin alınmasının zorunlu olup olmadığı,

- Yapı kullanma izni alınmadan arsa sahiplerine konut teslimlerinde, teslim ile ilgili bir tutanak yapılmasının uygun olup olmadığı

hususlarında Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde, fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olarak tanımlanmıştır. Kanunun 231 inci maddesinin 5 numaralı bendinde de, faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmemiş olan faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı, 232 nci maddesinde ise, birinci ve ikinci sınıf tüccarlarla, kazancı basit usulde tespit edilenler ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek, satın aldıkları emtia ve hizmetler için de fatura istemek ve almak zorunda oldukları hükme bağlanmıştır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

10/a maddesinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, 10/b maddesinde ise; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

hüküm altına alınmıştır.

Konut tesliminde önemli bir karine oluşturan ve Türk Medeni Kanununda tanımı yapılan kat irtifakı, herhangi bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan kullanma hakkı olup, bu hak resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğmaktadır.

Günümüzdeki kimi mevcut uygulamalarda, henüz inşaatı bitmemiş konutlar için fiili teslim tarihinden önce kat irtifakı tesis edildiği görülmektedir. Bu uygulamadan hareketle kat irtifakının düzenlenmesi, tek başına vergiyi doğuran olayın meydana gelmesi için yeterli değildir.

Söz konusu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, kat irtifakının tesis edilmesi ve fatura veya benzeri belgenin düzenlenmesi halinde, vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

Kat irtifakı tesis edilmiş olmakla birlikte, fatura düzenlenmemiş ise vergiyi doğuran olayın tespiti için gayrimenkulün fiili tesliminin gerçekleşip gerçekleşmediğine bakılacak olup, fiili teslim gerçekleşmiş ise teslim tarihinden itibaren yedi gün içinde fatura düzenleneceği tabiidir.

Öte yandan, KDV Kanununun 29/2 nci maddesi uyarınca indirimli orana tabi konut teslimlerinden dolayı yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin iadesi ise konutun fiilen teslim edildiği tarihte talep edilebilecektir. Dolayısıyla kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilse ve fatura düzenlense dahi, konutun fiili tesliminden önce katma değer vergisinin iade edilmesi mümkün değildir.

Konutların fiilen teslim edildiği dönemin tespitinde yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği tarih önemli bir karene olmakla birlikte vergiyi doğuran olayın tespitinde tek başına yeterli bir kriter değildir. Dolayısıyla yapı kullanım izin belgesinden önce konutların fiili teslim edilmesi halinde, fiili teslim tarihi esas alınarak yedi gün içerisinde teslime ilişkin fatura düzenlenmeli ve KDV hesaplanması gerekmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden, arsa sahibine kalan konutların bir kısmının ya da tamamının arsa sahibinin göstereceği üçüncü kişilere tesliminde, müteahhit firma tarafından üçüncü kişilere fatura düzenlenmesi mümkün olmayıp, satışa konu edilen konutlar müteahhit firma tarafından arsa sahibine teslim edilmiş olacağından arsa sahibine fatura düzenlenmesi gerekmektedir. Satışa konu konutların, arsa sahibi tarafından üçüncü kişilere teslimi arsa sahibi tarafından yapılmış sayılacağından arsa sahibinin mükellefiyet durumuna bakılmak suretiyle işlem tesis edilmesi gerekecektir.

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