

Tapu tescili yapılmadan fiilen teslim edilen konutların KDV iadesini etkileyip etkilemeyeceği ile konut için ödenen bedellerin iadesinde belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]-1547
Tarih	02.06.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]-1547

02/06/2014

Konu : Tapu tescili yapılmadan fiilen teslim edilen konutların KDV iadesini etkileyip etkilemeyeceği ile konut için ödenen bedellerin iadesinde belge düzeni

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kurumunuz tarafından inşa edilen konutlardan bir kısmının teslim edilerek faturalarının düzenleneceği, söz konusu satışın vadeli olarak senet ile yapılacağı ve borcun tamamen bitmiş olması durumunda tapuların teslim edileceği belirtilerek;

-Fiili teslimi fatura düzenlenmek suretiyle gerçekleşen konutların tapularının daha sonra verilecek olmasının, indirimli orana tabi teslimlere ilişkin katma değer vergisi (KDV) iade talebine herhangi bir etkisinin bulunup bulunmadığı,

-Senet taksitlerinin herhangi bir dönemden sonra ödenmemesi halinde daire tapusunun verilmeyecek olması ve ödenmiş taksit tutarlarının müşteriye iade edilecek olması koşulları göz önüne alındığında, iade işlemi için müşteriniz tarafından kurumunuza hangi belgenin düzenlenmesi gerektiği ile gider pusulası düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

I) KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, ticarî, sınaî, ziraî 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,

- 3/c maddesinde, mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyetliğin devrinin teslim sayıldığı,

- 10 uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile (b) bendinde 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 ile meydana geldiği

hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 29/2 nci maddesinde ise, bir vergilendirme döneminde indirilecek KDV toplamının, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan KDV toplamından fazla olması durumunda aradaki farkın sonraki dönemlere devrolunacağı ve iade edilmeyeceği; ancak 28 inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup teslim ve hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan verginin, bu mükelleflerin vergi ve sosyal sigorta prim borçları ile genel ve katma bütçeli idareler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayeli kuruluşlar ile sermayesinin %51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödeneceği, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen verginin nakden iade edileceği hüküm altına alınmıştır.

Esas olarak gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir.

Konut teslimlerinde bulunan mükelleflerin iade hakkının doğması için, iade hakkını doğuran işlemin fiilen gerçekleşmesi gerekmektedir. İşlemden önce fatura düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olay meydana gelmekte ancak, iade hakkı doğmamaktadır.

Bu nedenle 150 m² nin altındaki konut teslimlerinden önce fatura düzenlenmesi halinde, bu teslimler üzerinden %1 vergi hesaplanarak beyan edilmesi, iade talebinin ise en erken konutların fiilen teslim edildiği vergilendirme döneminde yapılması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kurumunuz tarafından inşa edilip vadeli senet düzenlenmek suretiyle satışı gerçekleştirilen konutların tapuya tescil işleminden önce alıcının fiili kullanımına sunulması ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, konutların alıcıların fiili kullanımına bırakıldığı anda vergiyi doğuran olay meydana gelecek ve bu işlemin gerçekleştiği vergilendirme döneminde de 150 m² nin altındaki konut teslimlerine ilişkin olarak iade hakkı doğacaktır.

II) VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 227 nci maddesinde, "Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.",

- 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 vesikadır.",

- 231/5 inci maddesinde, "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azamî yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.",

- 234 üncü maddesinde, "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan serbest meslek erbabının ve çiftçilerin:

...Vergiden muaf esnafa;

Yaptırdıkları işler veya onlardan satın aldıkları emtia için tanzim edip işi yapana veya emtiayı satana imza ettirecekleri gider pusulası vergiden muaf esnaf tarafından verilmiş fatura hükmündedir. Bu belge, birinci ve ikinci sınıf tüccarların, zati eşyalarını satan kimselerden satın aldıkları altın, mücevher gibi kıymetli eşya için de tanzim edilir.

Gider pusulası, işin mahiyeti, emtianın cins ve nev'i ile miktar ve bedelini ve iş ücretini ve işi yaptıran ile yapanın veya emtiayı satın alan ile satanın adlarıyla soyadlarını (Tüzel kişilerde unvanlarını) ve adreslerini ve tarihi ihtiva eder ve iki nüsha olarak tanzim ve bir nüshası işi yapana veya malı satana tevdi olunur.

Gider pusulaları, seri ve sıra numarası dahilinde teselsül ettirilir."

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, fiilen teslimi fatura düzenlenmek suretiyle gerçekleşecek olan ve vadeli senet ile yapılacak konut satışlarınızda, tapuya tescil işlemi öncesinde müşterileriniz tarafından senet taksitlerinin herhangi bir dönemden sonra ödenmemesi durumunda müşterilerinizin o güne dek ödediği bedelin iadesi işleminde vergi mükellefiyeti bulunan müşterinizin şirketiniz adına fatura düzenlemesi ve faturaya iade olduğu belirtilen bir şerh düşülmesi gerekmekte olup, vergi mükellefi olmayan müşterinizin iadesinde ise gider pusulası düzenlemeniz gerekmektedir.

Öte yandan, vadeli senet ile yapılacak konut satışlarınızda konutun tapuya tescil işlemi öncesinde alıcı tarafından malik olarak kullanılmaya başlanması halinde alıcıların kullanımına terk edildiği tarihten itibaren azami yedi gün içinde fatura düzenlemeniz gerektiği tabiidir.

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