

İnşası bittiği halde kat irtifakına göre de satışı yapılmayan veya alıcının kullanımına bırakılmayan daireler için fatura düzenlenmemesi ve bu dairelerin envanterde durumlarına göre mamul veya yarı mamul stoklar arasında gösterileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.63.15.01-213-19
Tarih	09.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ŞANLIURFA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.63.15.01-213-19

09/08/2012

Konu : Satılmamış Daireler İçin Fatura Düzenlenip Düzenlenmeyeceği Hk.

İlgide kayıtlı Özelge Talep Formunda Vergi Dairesi Müdürlüğününvergi kimlik numarasında İnşaat Mütahhitliği faaliyetinden dolayı kayıtlı gelir mükellefi olduğunuzu, halen devam eden üç inşaat işinizden muhtemelen Haziran ayında bitecek olan binadan iki adet daireyi sattığınızı, kalanını satamadığınızı, diğer inşaat işlerinizden dolayı mükellefiyet kaydınız devam ettiği halde biten inşaatı satamadığınız daireler için fatura düzenleyip düzenlemeyeceğiniz hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Vergi Kanunlarının Uygulanması ve İspat" başlıklı 3'üncü maddesinin "İspat" başlıklı (B) bölümünde; Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, "Vergiyi Doğuran Olay" başlıklı 19'uncu maddesinde; Vergi alacağının vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğacağı, Kanunun 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 tanımlanmış ve aynı kanunun 231/5'inci maddesinde ise, faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami 7 gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı,

Aynı Kanunun,"Fatura Kullanma Mecburiyeti" başlıklı 232'nci maddesinde ise; Birinci ve ikinci sınıf tüccarların, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin, birinci ve ikinci sınıf tüccarlara, serbest meslek erbabına, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere ve vergiden muaf esnafa sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunların da fatura istemek ve almak mecburiyetinde oldukları,

hüküm altına alınmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

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

- 10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile 10/b maddesinde, 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 geldiği

hükme bağlanmıştır.

Esas itibarıyla gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi ile gerçekleşmektedir. Tapuda alıcı adına tescil yapılmadan önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılarak alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV açısından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün fiili kullanıma başlanması anında meydana gelmektedir.

Gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescili veya fiili kullanımına bırakılmasından önce fatura veya benzeri belge düzenlenmesi halinde ise KDV açısından vergiyi doğuran olay bu belgenin düzenlenmesi sırasında meydana gelecektir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; inşaatı halen devam eden üç işinizden muhtemelen Haziran ayında bitecek olan binadan iki adet dairenin satıldığı, kalan diğer dairelerin ise mülkiyetinin tapuda devir edilmediği, herhangi bir şahsın fiili kullanımına da terk edilmediği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, inşaatı biten dairelerin bina iskan ruhsatları alınmadan ve cins tashihi işlemleri yapılmadan yeni malik adına tapuda kat mülkiyeti de tesis edilmesi mümkün değildir.

Ancak kat irtifakı tesisi üzerine verilen tapuya istinaden satış yapılmış veya alıcının kullanımına bırakılmış olması halinde teslim gerçekleşmiş olduğundan, bu dairelerin satışına ilişkin faturaların tapuya tescil tarihinden veya fiilen kullanıma başlandığı tarihten itibaren yedi gün içinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Ancak, inşası bittiği halde kat irtifakına göre de satışı yapılmayan veya alıcının kullanımına bırakılmayan daireler için fatura düzenlenmemesi ve bu dairelerin envanterde durumlarına göre mamul veya yarı mamul stoklar arasında gösterilmesi gerekmektedir.

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. — 16.09.2026