

Kat karşılığı inşaat işlerinde inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle arsa sahiplerine yapılan teslimlerde KDV uygulaması ve belge düzeni hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2110
Tarih	23.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2110

23/11/2011

Konu : Kat karşılığı inşaat işlerinde inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle arsa sahiplerine yapılan teslimlerde KDV uygulaması ve belge düzeni

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kat karşılığı inşaat işi faaliyetinde bulunduğunuz belirtilerek, inşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan 150 m²'lik konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı ile devam eden inşaat projeniz kapsamında yapmış olduğunuz konut teslimlerinizde faturanın ne şekilde düzenleneceği hususlarında görüş talep edilmiş olup konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun (KDV) 1'inci maddesinin birinci fıkrasında; Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin KDV'nin konusunu teşkil ettiği hükme bağlanmış, 2'nci maddesinin birinci fıkrasında; teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olarak tanımlanmış, aynı maddenin beşinci fıkrasında ise trampanın iki ayrı teslim olduğu hükmüne yer verilmiştir.

KDV yönünden vergiyi doğuran olayın ne zaman gerçekleşeceğine yönelik düzenlemelere ise 3065 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesinde yer verilmiştir. Bu maddenin (a) bendinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması anında, (b) bendinde; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura ve benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, KDV Kanunu'nun 20'nci maddesine göre teslim ve hizmet işlemlerinde matrah, bu işlemin karşılığını teşkil eden bedel olup Kanun'un "Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti" başlıklı 27'nci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu; bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de matrah olarak emsal bedelin veya emsal ücretin esas alınacağı; emsal bedelin ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı hükme bağlanmıştır.

KDV oranlarının belirlendiği 2007/13033 sayılı Kararnameye ekli (I) sayılı listenin 11'inci sırası ile de net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde KDV oranı %1 olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca, konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 60 No'lu KDV Sirküleri'nin "Taşınmaz Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı 8.2. bölümünde, konut olarak projelendirilen, inşaat ruhsatı da konut olarak alınan inşaatların henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden satışlarının, konut sayılacağı ve net alanı dikkate alınarak yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacağı açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, inşaatınızın konut olarak projelendirilmiş olması ve inşaat ruhsatının da konut olarak alınmış olması kaydıyla arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan teslimlerinizin konut teslimi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmakta; tamamlanmamış konutun net alanının 150 m²'ye kadar olması halinde satış bedeli, bu bedel bilinmiyorsa emsal bedeli üzerinden %1, 150 m²'den büyük olması halinde ise satış bedeli, bu bedel bilinmiyorsa emsal bedeli üzerinden %18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "Faturanın Tarifi" başlıklı 229'uncu maddesinde; faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu,

"Faturanın Nizamı" başlıklı 231/5'inci maddesinde ise faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Şirketinizce inşa edilen ve arsa sahibine düşen dairelerin arsa sahibi adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde; tapuya tescilden önce kullanıma tahsis edilmesi durumunda ise kullanıma terk edildiği tarihten itibaren yedi günlük süre içerisinde emsal bedel üzerinden fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Arsa sahipleri dışındakilere yapacağınız daire teslimlerine ait faturaların ise yukarıdaki esaslar çerçevesinde gerçek satış bedeli üzerinden yedi günlük süre içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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