

Kooperatif tarafından ortaklarına kat irtifaklı arsa tapusu verilmesinde KDV açısından gayrimenkulün teslim zamanı, vergiyi doğuran olay ve matrahın tespiti

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21152195-130-495
Tarih	16.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-130-495

16/08/2013

Konu : Kooperatif tarafından ortaklarına kat irtifaklı arsa tapusu verilmesinde KDV açısından gayrimenkulün teslim zamanı, vergiyi doğuran olay ve matrahın tespiti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda ve ek dilekçenizde; kooperatif ortaklarına mortgage kredisi kullanması ve kredinin güvencesini oluşturması amacıyla önceden kat irtifaklı arsa tapusu verilmesi ve daha sonra daire teslimlerinin, yapı kullanma izin belgesi veya dairelerin erken kullanılması halinde daire teslim belgesi ile yapılması aşamasında, gayrimenkulün teslim zamanı ve vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği tarih, vergiyi doğuran olay ve matrahın tespiti konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi 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.

Gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri esas itibariyle gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi ile gerçekleşmektedir. Tapuda alıcı adına tescil yapılmadan önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV açısından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün kullanıma bırakılması anında meydana gelecektir.

Gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescili veya fiili kullanımına bırakılmasından önce fatura veya benzeri belge düzenlenmesi halinde bu belgede gösterilen bedel üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 60 Seri No.lu KDV Sirkülerinin **"(8.2.1) Müzayede Yoluyla Yapılan Taşınmaz Satışları"** 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 söz konusu sirkülerde belirtilen açıklamalar çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde;

1. Konutların inşaatı devam ettiği sürece vergiyi doğuran olay meydana gelmeyeceğinden KDV hesaplanmayacaktır. Ancak, henüz inşaatı bitmemiş konutlara ilişkin kat irtifakının devri halinde KDV açısından vergiyi doğuran olay kat irtifakı devrinin tapuda tescil edildiği tarihte gerçekleşmiş olacaktır.

2. Konutların inşaatının devam ettiği sürece kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tesisi söz konusu değil ise konutların bitirilip fiilen kullanıma başlandığı tarihte vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu tarih itibariyle KDV hesaplanacaktır.

3. Tapuda tescil veya fiili kullanımdan önce herhangi bir tarihte fatura veya benzeri bir belge düzenlenmesi halinde, belgede yer alan tutarla sınırlı olmak üzere belgenin düzenlendiği tarihte vergiyi doğuran olay gerçekleşecek ve bu tarihte KDV hesaplanacaktır.

4. Öte yandan, henüz inşaatı bitmemiş konutlara ilişkin kat irtifakının devri halinde KDV açısından vergiyi doğuran olay kat irtifakı devrinin tapuda tescil edildiği tarihte gerçekleşeceğinden matrahın tespitinde, vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği tarihte emsal bedeli esasının belirlendiği Vergi Usul Kanunun 267. maddesinde belirtilen Birinci Sıra (Ortalama Fiyat Esası) ve İkinci Sıranın (Maliyet Bedeli Esası) uygulanması mümkün olmadığından Üçüncü Sıranın (Takdir Esası) uygulanması 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. — 18.09.2026