

Arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlarda fatura düzenlenmesi durumunda uygulanacak KDV oranı, faturanın gelir kaydı ve KDV iadesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-130-11377
Tarih	05.05.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-130[28]-11377

05.05.2020

Konu : Arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlarda fatura düzenlenmesi durumunda uygulanacak KDV oranı, faturanın gelir kaydı ve KDV iadesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, konut olarak projelendirilerek inşaat ruhsatı alınan, ancak fiilen 31/3/2017 tarihinden sonra konut olarak kullanılması mümkün olan inşaatların henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden satılması durumunda;

a) Konut sayılarak % 8 oranında konut faturası düzenlenmesinin mümkün olup olmayacağı,

b) Fatura düzenlenmesi durumunda inşaatı devam eden konutlarla ilgili maliyetler de devam edeceğinden düzenlenen faturaların kurum kazancının tespitinde hangi dönemin geliri sayılacağı,

c) İndirimli oranda vergi iadesinin hangi dönemde istenebileceği

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

-227 nci maddesinin birinci fıkrasında, "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 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde, "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır."

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, konut satışlarında, konutlar fiilen tamamlanmadan önce kat mülkiyetine geçilmesi halinde mülkiyetin devri tapuda tescil suretiyle gerçekleştiğinden satışa ilişkin faturanın tapuya tescil tarihinden; konutların fiilen kullanılmaya başlanması durumunda ise fiilen kullanıma başlandığı tarihten itibaren yedi

gün içinde satış bedeli üzerinden faturanın düzenlenmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla, inşaat devam etmekte iken, kat mülkiyetine geçilmeden, arsa payı ve kat irtifakı üzerinden gerçekleştirilen konut satışlarında, bu satışlar veya karşılığında elde edilen bedel dolayısıyla bu aşamada fatura düzenleme zorunluluğu bulunmamaktadır.

II- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi kurum kazancı" başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; ikinci fıkrasında ise safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Ticari kazancın tespitinde "tahakkuk esası ilkesi" ve "dönemsellik ilkesi" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esası ilkesinde gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağının veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Buna göre, inşa edilen dairelere ilişkin olarak inşaatın devamı sırasında müşterilerden tahsil ettiğiniz tutarların avans olarak dikkate alınması ve inşaatın tamamlanıp dairelerin müşterilere teslim edildiği dönem kazancına dahil edilmesi gerekmektedir. Ancak, dairelerin tamamlanması ile ilgili muvazaalı bir durumun tespit edilmesi durumunda, gerekli cezai işlemlerin uygulanacağı tabiidir.

III- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) 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,

-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 geleceği

hükme bağlanmıştır.

İndirimli orana tabi konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı ile ilgili olarak Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-2.1.1.) bölümünde; "...3065 sayılı Kanunun (10/a) maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; (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 geleceği hüküm altına alınmıştır.

Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır." açıklamaları yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

-Şirketinizce inşaat henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlar dolayısıyla konutun fiilen tesliminden önce fatura düzenlenmesi durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınmak suretiyle katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.

-KDV Kanununun 29/2 nci maddesi uyarınca indirimli orana tabi konut teslimleri nedeniyle yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin iadesi ise konutun fiilen teslim edildiği tarihte talep edilebileceğinden, kat irtifakı tesis edilse ve fatura düzenlense dahi, konutun fiili tesliminden önce katma değer vergisinin iade edilmesi mümkün değildir.

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