

Yurt dışında mukim kişiye yapılan konut satışında bedelin bir kısmının alıcının Türkiye'deki hesabından satıcının hesabına havale edilmesi bir kısmının ise fiziki olarak tesliminde KDV istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-130[I-20-61]-68778
Tarih	15.04.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-130[I-20-61]-68778

15.04.2021

Konu : Yurt dışında mukim kişiye yapılan konut satışında bedelin bir kısmının alıcının Türkiye'deki hesabından satıcının hesabına havale edilmesi bir kısmının ise fiziki olarak tesliminde KDV istisnası

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinizin inşaat sektöründe faaliyet gösterdiği, ... vatandaşı olan ...'ye kat irtifak tapusu ile devam eden projenizden 10/12/2019 tarihinde konut satıldığı, söz konusu konutun yer aldığı proje tamamlanmadığından ve fiili teslim henüz gerçekleşmediğinden faturanın düzenlenmediği, alıcı ... vatandaşının Şirketinizin sattığı konutun bedelini tapu devrinden önce 30/07/2019 ve 31/10/2019 tarihinde şirketiniz hesabına kendisinin Türkiye'deki hesabından havale yapmak ve ayrıca elden para yatırmak suretiyle ödediği, elden hesabınıza para yatırıldığına dair banka dekontuna, daire aldığı projenin adını ve bağımsız bölüm numarasını yazdığını belirtilerek, adı geçenin Türkiye'deki hesabından Şirketiniz adına yapılan havalenin ve elden Şirketiniz hesabına yatırılan tutarın Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/i maddesi kapsamında istisna uygulanmasına engel teşkil edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

-13/i maddesinde, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimlerinin (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.) KDV'den istisna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

-(II/B-12.2.1.) bölümünde,

"Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir.

..."

-(II/B-12.2.2.) bölümünde,

"Yurt dışında bulunan dövizin, Türkiye'deki bir bankaya transfer edilmek suretiyle getirilmesi esastır. Dövizin Türkiye'deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir. Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması mümkün olup, bu kredi kartları ile yapılan ödemelere ilişkin dövizin Türkiye'ye getirildiğinin yurt içindeki ilgili banka tarafından verilecek bir dekont veya yazı ile tevsik edilmesi gerekir.

Alıcılar dışındaki gerçek veya tüzel kişiler tarafından bankalar aracılığıyla satıcıların hesabına yapılan döviz transferleri;

- Döviz transferine ilişkin banka dekontunda alıcıya ve teslim konu konut veya iş yerine ilişkin bilgilere (proje adı, adresi, bağımsız bölüm numarası) yer verilmesi veya

- Döviz transfer eden gerçek veya tüzel kişiler tarafından, transfere konu tutarın alıcı adına gönderildiğine dair satıcıya, alıcı ve teslim konu konut veya iş yerine ilişkin bilgileri (proje adı, adresi, bağımsız bölüm numarası) içeren bir muvafakatname verilmesi

kaydıyla istisna uygulamasında Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir.

Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bu durumda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.

Diğer taraftan, dövizin Türkiye'ye fiziken getirilmesi veya alıcının Türkiye'de bulunan hesabına yurt dışından transfer edilmesi durumunda, söz konusu bedelin satıcıya banka aracılığıyla ödenmesi ve bu ödemenin banka dekontuyla tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurt dışından döviz olarak getirilen bedelin satıcıya Türk Lirası olarak ödenmesi de mümkündür.

6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler, bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez. Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslim konu edilen konut veya işyerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketinizin yurt dışında mukim müşterisine halen devam eden projenizden 10/12/2019 tarihinde kat irtifakı tapusu ile yaptığı konut satışına ilişkin bedelin bir kısmının müşterinin Türkiye'de bulunan kendi hesabından Şirketiniz hesabına, bir kısmının ise Şirketiniz hesabına elden para yatırmak suretiyle yapılması durumunda, söz konusu bedellerin Tebliğin yukarıda belirtilen bölümünde belirtilen süre zarfında yurt dışından gelen döviz olduğunun yine Tebliğde aranan şekilde tevsik edilmesi kaydıyla KDV Kanununun 13/i maddesinde yer alan istisna uygulamasından yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

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