

Fiili teslimi yapılmayan konutların satışında uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV2/İ/28/2016/69]-217847
Tarih	19.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV2/İ/28/2016/69]-217847 19.08.2020

Konu : Fiili teslimi yapılmayan konutların satışında uygulanacak KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Yapı Kooperatifi ile "Düzenleme Şeklinde Arsa Paylı Kat Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalandığı ve sözleşmeye istinaden ilk kısım ruhsatların 28/11/2013 tarihinde alındığı, inşa edilen konutların tamamının net alanının 150 m² ve üzerinde olduğu, yapı kullanım izin belgesinin henüz alınamadığı ve inşaat çalışmalarının devam ettiği belirtilerek, inşa edilerek çeşitli şekillerde müşterilerinize teslim ettiğiniz ve edeceğiniz net alanı 150 m² ve üzerinde olan konutlarla ilgili olarak;

-İnşaat devam ederken fiili teslimi gerçekleşmemekle birlikte kat irtifaklı tapu satış işlemi yapılarak KDV Kanununun 10/b maddesi uyarınca %18 KDV hesaplanarak faturası düzenlenen konutlara ilişkin 08/09/2016 tarih ve 29825 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2016/9153 sayılı kararname kapsamında KDV oranları ile ilgili düzeltme yapıp yapılmayacağı,

-Fiili kullanıma geçilmemesine rağmen eksiklikleri bitirilerek 2016/9153 sayılı Kararnamenin yürürlüğe girdiği 08/09/2016 tarihinden önce teslim tutanakları ile müşterilere teslim ettiğiniz konutlara ilişkin hangi oranda KDV uygulanacağı,

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi 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 ise; 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.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları (I) sayılı listede yer alan mal ve hizmet teslimleri için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan diğer vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiştir.

08/09/2016 tarih ve 29825 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2016/9153 sayılı Kararname ile, %18 KDV oranına tabi konutların 08/09/2016 tarihinden 31/03/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde vergi oranı %8 olarak belirlenmiş olup, 03/02/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu süre 30/09/2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

Konuyla 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;

-İnşaat henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlar dolayısıyla konutun fiilen tesliminden önce fatura düzenlenmesi durumunda konuta uygulanacak KDV oranı, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre belirlenecek olup, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına ilişkin herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır.

-2016/9153 sayılı Kararnamenin yürürlüğe girdiği 08/09/2016 tarihinden önce teslim tutanakları ile müşterilerinize teslim ettiğiniz ancak faturası düzenlenmeyen konutlara ilişkin olarak, fiili teslim ile vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu tarih itibarıyla geçerli olan KDV oranı üzerinden hesaplama yapılması ve fatura düzenlenmesi 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