

İnşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan teslim hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.01-130[99-2016-02-6005]-389
Tarih	02.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-130[99-2016-02-6005]-389 02.01.2018

Konu : İnşaat devam ederken kat irtifakı kurulmak suretiyle yapılan teslim hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, şirketiniz tarafından satın alınacak ofis binasıyla ilgili olarak müteahhit firma tarafından inşaat tamamlanmadan önce kat irtifakı tapusu tesis edilerek satış yapılmasının mümkün olup olmadığı, kat irtifakı tapusunun tescil edilmesi halinde ise; natamam bina için müteahhit firma tarafından satış faturası düzenlenip düzenlenemeyeceği, fatura düzenlenmesi halinde; natamam bina satış faturası üzerinden hesaplanan KDV' nin indirim olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün bildirilmesinin istenildiği anlaşılmıştır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-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 vukuu bulacağı,

-29/1 inci maddesinde, mükelleflerin, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak maddede sayılan vergileri indirebilecekleri,

-29/3 üncü maddesinde; indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,

-34 üncü maddesinde yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait Katma Değer Vergisinin, alış faturası veya benzeri vesikalar ve gümrük makbuzu üzerinden ayrıca gösterilmesi ve bu vesikaların kanuni defterlere kaydedilmesi şartıyla indirilebileceği,

hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, KDV 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.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, kat irtifakı tapusu tescil edilmiş ancak inşaatı tamamlanmamış gayrimenkulün şirketinize fatura düzenlenmek suretiyle satışı halinde faturanın düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olay gerçekleşmiş olacağından natamam binanın satış faturası üzerinden hesaplanan KDV nin şirketiniz tarafından indirim olarak dikkate alınacağı tabiidir.

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. — 11.09.2026