

Katma Değer Vergisi İadesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.14.10.00-KDV/600--10
Tarih	16.04.2012

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.14.10.00-KDV/600--10

16/04/2012

Konu : Katma Değer Vergisi İadesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketiniz ile ... Ltd. Şti. arasında imzalanan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında ... Ltd. Şti.nin aktifinde kayıtlı bulunan arsa üzerine şirketiniz tarafından inşaat yapılması ve arsa bedelinin kat karşılığı olarak ödenmesinin KDV uygulaması karşısındaki durumu konusunda Defterdarlığımız görüşü istenilmektedir.

KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde; ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisinin konusunu teşkil ettiği,

- 2/5 inci maddesinde; trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

-17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV den istisna olduğu,

- 20/1 inci maddesinde; teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu,

- 27/1 inci maddesinde; bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

- 29/2 nci maddesinde; bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamının, mükellefin vergiye tâbi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki farkın sonraki dönemlere devrolunacağı ve iade edilmeyeceği, ancak 28 inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup, teslim ve hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan verginin yılı içinde vergilendirme dönemleri itibariyle mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen tutarların da izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden ya da mahsuben iade edileceği

hükme bağlanmıştır.

Arsa karşılığı inşaat işinde KDV uygulaması ile ilgili olarak 30 Seri No.lu KDV Tebliğinde ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır. Buna göre, arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi, ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir.

Arsa sahibi tarafından müteahhide yapılan arsa tesliminde; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, konut ve işyeri karşılığı müteahhide yapılan bu arsa teslimi genel hükümler çerçevesinde KDV ye tabi tutulacak, arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arazi bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide tesliminde ise bu teslim ticari bir nitelik taşımadığından vergi uygulanmayacaktır.

Müteahhitin arsa sahibine konut ve işyeri teslimi ise KDV Kanununun 1/1 inci maddesi gereğince KDV ye tabi tutulacaktır.

Öte yandan KDV oranları; KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararname ile, Kararname eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer almayan teslim ve hizmetler için ise % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararnameye ekli I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca, net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimlerine %1 oranında KDV uygulanacaktır.

Diğer taraftan, 60 Seri No.lu KDV Sirkülerinin 1.8. ve alt bölümlerinde de bu konuya ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

1. Arsa sahibi ... Ltd. Şti. tarafından şirketinize yapılacak arsa teslimi, konutların teslim edildiği tarih itibarıyla söz konusu arsanın iki tam yıl (730 gün) süreyle şirketiniz aktifinde kayıtlı olması halinde Kanunun 17/4-r maddesi gereğince KDV den istisna tutulacak, bu şartın sağlanmaması halinde ise genel oranda KDV hesaplanacaktır.

2. Şirketiniz tarafından arsasına karşılık olarak ... Ltd. Şti.ye yapılacak teslimlerde; 150 m2 nin altındaki konutların teslimi %1, 150 m2 nin üstündeki konutlar ile alanına bakılmaksızın işyeri teslimleri %18 oranında KDV ye tabi tutulacaktır.

3. 150 m2 nin altındaki indirimli orana tabi konut teslimlerinize ilişkin olarak yüklenilen KDV lerin, indirim yoluyla telafi edilememesi halinde KDV Kanununun 29/2 nci maddesi uyarınca ve Başkanlığımızca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iadesi mümkün bulunmakta olup, varsa arsa için yüklenilen KDV de iade hesabına dahil edilebilecektir.

4. Muhasebe kayıtlarınızın ise yukarıdaki açıklamalar dikkate alınarak tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026