

Kat irtifaklı gayrimenkul teslimlerinde iade dönemi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.46.15.01-B.07.1.GİB.4.46.15.0-22
Tarih	18.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAHRAMANMARAŞ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.46.15.01-B.07.1.GİB.4.46.15.0-22 18/11/2011

Konu : Kat irtifaklı gayrimenkul teslimlerinde iade dönemi

İlgi de kayıtlı özelge talep formunda; kat karşılığı veya arsayı satın almak suretiyle anahtar teslimi konut inşaatı yapmakta olduğunuz, daire alıcısıyla anlaştıktan sonra inşaatın yapılmasını beklemeden alıcıya da güvence vermek amacıyla faturasını keserek kat irtifakı tapusunu verdiğiniz, inşaat safhasında faturasını keserek kat irtifakı yaptığınız dairelerin indirimli oran KDV iadesi açısından teslim döneminde tereddüde düştüğünüzden bahisle görüş talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun (2/1) maddesinde, teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce alıcıya veya onun adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, (3/b) maddesinde, mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyetliğin devrinin teslim sayıldığı, 10 uncu maddesinin (a) bendinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, mal teslimi veya hizmetin yapılmasıyla vergiyi doğuran olayın meydana geleceği; aynı maddesinin (b) bendinde ise malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veyabenzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarlarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesiyle vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, esas olarak gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilinin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında vergiyi doğuran olay meydana gelmektedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, bahsi geçen inşaat işindeki kat irtifakı arsa paylarını devretmeniz işleminde KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay, söz konusu taşınmazların alıcılar adına tapuya tescili veya tapu tescilinden önce taşınmazların kullanıma hazır hale getirilip hak sahiplerinin kullanımına tahsis edilmesi sırasında meydana gelecektir.

Diğer taraftan KDV kanununun 29/2 maddesinde, bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamının, mükellefin vergiye t.bi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olması durumunda 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, bu mükelleflerin vergi ve sosyal sigorta prim borçları ile genel ve katma bütçeli idareler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayehi kuruluşlar ile sermayesinin % 51 i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödeneceği, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen verginin nakden iade edileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, inşaat tamamlanmadığı halde fatura düzenlenmiş ve alıcı adına tapuda tescil yapılmış olsa dahi, fiilen konut teslimi söz konusu olmadığından bu işleme ilişkin olarak en erken konutların fiilen teslim edildiği vergilendirme döneminde iade talebinde bulunulabilecektir.

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