

İndirimli oranda KDV uygulanarak teslim edilen konutlarla ilgili olarak yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen vergilerin Kanunun 29/2 nci maddesine göre yılı içerisinde mahsuben yılı içerisinde mahsuben iade edilemeyen kısmının da izleyen yılda nakd

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-393
Tarih	01.10.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KATMA DEĞER VERGİSİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.G.15-393

01/10/2010

Konu : Kat karşılığı konut teslimlerinde, 150 m2'nin altındaki konutlarla ilgili yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen verginin nakden veya mahsuben iadesi

İlgide kayıtlı dilekçenizde, kat karşılığı 150 m2 ye kadar konut teslimlerinde yüklenilip indirim konusu yapılamayan KDV nin iadesi konusunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde 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, bir malın alıcıya veya onun adına hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdiinin teslim hükmünde olduğu, malın alıcıya veya onun adına hareket edenlere gönderilmesi halinde, malın nakliyesinin başlatılması veya sürücüye tevdi edilmesi de mal teslimi olduğu,

10 uncu maddesinin (a) bendinde; vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, (b) bendinde; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura ve benzeri belgelerin düzenlenmesi ile meydana geleceği,

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 30 Seri No. lu KDV Genel Tebliğinin D bölümünde, arsa karşılığı inşaat işinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalar yapılmış, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerde vergiyi doğuran olayın inşa edilen konutların arsa sahibine devir ve teslimi anında meydana geleceği açıklanmıştır.

Aynı Kanunun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetki uyarınca yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararnameye göre, net alanı 150 m2 ye kadar olan konut teslimleri % 1, net alanı 150 m2 nin üzerindeki konutlar ile işyeri teslimleri %18 oranında KDV ye tabidir.

Diğer taraftan, Kanunun 29/2 nci maddesi uyarınca, indirimli orana tabi işlemleri bulunan mükelleflerin bu işlemler nedeniyle yüklendikleri ve indirim yoluyla telafi edemedikleri verginin iadesine ilişkin usul ve esaslar 74, 76, 85, 99, 101, 105 ve 106 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğlerinde yapılmıştır.

Söz konusu Tebliğlerde yapılan açıklamalar çerçevesinde;

-İndirimli orana tabi işlemler nedeniyle iadesi gereken KDV nin hesabında yüklenilen KDV nin ait olduğu yıl değil, indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği tarih itibariyle işlemin bünyesine girmesi esastır.

-Genel imal ve idare giderleri ile amortismanına tabi iktisadi kıymetler dolayısıyla yüklenilen vergilerden indirimli orana tabi işlemlere isabet eden tutarlar iade hesabına dahil edilebilecektir.

-İndirimli orana tabi işlemlerden doğan katma değer vergisi iadesinin hesaplanmasında önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar ile genel giderlere ait vergiler dikkate alınacak, daha sonra ATİK lere pay verilecektir.

Buna göre, Şirketinizce fatura düzenlenmek suretiyle indirimli oranda KDV uygulanarak teslim edilen konutlarla ilgili olarak yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen vergilerin, Kanunun 29/2 nci maddesi ve yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde yılı içerisinde mahsuben, yılı içerisinde mahsuben iade edilemeyen kısmının da izleyen yılda nakden veya mahsuben iadesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Başkan a.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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