

**Tapuya tescil edilmeyen ancak satıcı tarafından alıcıya fiilen teslim edilen gayrimenkullerde, katma değer vergisi açısından vergiyi doğuran olay gayrimenkulun fiilen teslimi ile meydana gelmektedir.**

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                         |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU     |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.0.GEL.0.54/5410-259-56121 |
| <b>Tarih</b>      | 30.12.2003                     |

**T.C.**

**Maliye Bakanlığı**

**Gelirler Genel Müdürlüğü**

SAYI : B.07.0.GEL.0.54/5410-259

KONU:

.....

İLGİ: ...2003 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, Şirketiniz ile alıcı arasında yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde faturanın kesilmesi için tapuya tescil şartı olduğu ancak tapuya tescilden önce gayrimenkulun alıcıya fiilen teslim edildiği belirtilerek katma değer vergisi ödeme yükümlülüğünün ne zaman doğacağı sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1. maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu, 10/a. maddesinde ise, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile vergiyi doğuran olayın meydana geldiği hüküm altına alınmıştır.

Gayrimenkullerde mülkiyetin devri esas itibarıyla tapuda alıcı adına tescil suretiyle gerçekleşmektedir. Tapuda alıcı adına tescil yapılmayan ancak fiili olarak teslim edilerek alıcının malik gibi kullandığı gayrimenkullerde, gayrimenkulun teslimi ile katma değer vergisi doğmaktadır.

Buna göre, Şirketinizin gayrimenkul teslimleri Kanunun 1/1. maddesine göre katma değer vergisine tabidir.

Şirketiniz ile alıcı arasında yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde, tapuya tescil edilmeyen gayrimenkulun hukuken teslim edilmiş sayılmayacağına ilişkin yapılan açıklamaların katma değer vergisi açısından uygulanabilirliği bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, tapuya tescil edilmeyen ancak Şirketiniz tarafından alıcıya fiilen teslim edilen gayrimenkullerde, katma değer vergisi açısından vergiyi doğuran olay gayrimenkulun fiilen teslimi ile meydana gelmektedir.

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