

Üyelere konut teslimi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[8-2011/37]-932
Tarih	28.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[8-2011/37]-932 28/08/2013

Konu : Üyelere konut teslimi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 3/7/2009 tarihinden sonra inşaat yapı ruhsatı alan konut yapı kooperatifinizin üyelere net kullanım alanı 150 m² üzerinde konut teslim edeceği ifade edilerek, KDV Kanunu açısından konut tesliminin ne zaman gerçekleştiği, üyelere düzenlenecek faturalarda esas alınacak KDV matrahı ve bankadan çekilen krediye ait finansman giderlerinin KDV matrahına ilave edilip edilmeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

2/1 inci maddesinde; teslimin; bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

3/c maddesinde; mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyetliğin devrinin teslim sayılan hal olduğu,

20 nci maddesinde; teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

Geçici 28 inci maddesinde, söz konusu maddenin yürürlüğe girdiği 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV den müstesna olduğu

hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 08.08.2011 tarih ve KDVK-60/2011-1 sayılı KDV Sirkülerinin "8.2.2. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimi" başlıklı bölümünde, "5904 sayılı Kanun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede de, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV den müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 113 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin 4 üncü bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Bu çerçevede, 5904 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 3/7/2009 dan önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacakları konut teslimleri, m² büyüklüğüne bakılmaksızın KDV den istisna olacaktır. Ancak, 3/7/2009 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatiflerinin net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri %1, diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m² nin üzerindeki konut teslimleri ise %18 oranında KDV ye tabi tutulacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan; 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 262 inci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerde bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade ettiği ve 270 inci maddesinde de gayrimenkullerde, satın alma bedelinden başka, noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedelini ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükmü yer almaktadır.

Esas itibariyle gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi ile gerçekleşmektedir. Tapuda alıcı adına tescil yapılmadan önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılarak alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV açısından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün fiili kullanıma başlanması anında meydana gelmektedir.

Buna göre; 3/7/2009 tarihinden sonra inşaat yapı ruhsatı alan konut yapı kooperatifinizin üyelere net kullanım alanı 150 m² üzerinde olan konut teslimlerinde; üyeler adına tapuya tescil yapılmışsa tescil tarihinde, mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda ise zilyetliğin devrinin yapıldığı tarihte teslim gerçekleşmiş sayılacak ve söz konusu teslimlere ilişkin fatura da bu tarihler dikkate alınarak düzenlenecektir.

Öte yandan; üyelerinize konut teslimlerinde KDV matrahını, konutların iktisap edilmesi için yapılan inşa giderleri dahil toplam işlem bedeli oluşturacaktır.

Diğer taraftan kooperatifiniz tarafından bankadan çekilen krediye ait finansman giderlerinin, konutların maliyet bedeline veya genel giderlere dahil edilmek suretiyle KDV matrahının hesaplanmasında dikkate alınabileceği 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. — 18.09.2026