

İnşaatı henüz bitmeden satılan ve faturası kesilen 3 adet daire için yüklenilen KDV'nin iade edilip edilmeyeceği ve iade miktarının hesaplanması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-854-34
Tarih	04.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-854-34

04/05/2011

Konu : İnşaat henüz bitmeden satılan ve faturası kesilen bir kısım daire(3 adet) için yüklenilen KDV'nin iade edilip edilmeyeceği ve iade miktarının hesaplanması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, arsa vasıflı taşınmaz üzerinde inşaatı yapılan konutların 3 adedinin inşaat tamamlanmadan önce arsa payından alıcısı adına tapu vererek satıldığı; satış bedeli üzerinden %1 oranında katma değer vergisi (KDV) hesaplanarak fatura düzenlendiği belirtilerek konutların tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde iade hakkının ne zaman doğacağı ile iade hesabına inşaatın başlangıcından sonuna kadar yüklenilen ve indirim yolu ile giderilemeyen KDV tutarının tamamının dahil edilip edilemeyeceği hususunda görüş istenilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 maddesinde Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisinin konusunu oluşturduğu hükme bağlanmıştır.

KDV Kanununun 10 uncu maddesinin (a) bendine göre vergiyi doğuran olay, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile meydana gelmektedir. Aynı maddenin (b) bendinde ise, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesiyle vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca KDV Kanununun 29/2 maddesi ile Kanunun 28 inci maddesi 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 mahsuben, izleyen yıl içerisinde de mükellefin talebi doğrultusunda nakden veya mahsuben iadesine imkân tanınmıştır.

İade uygulamasına ilişkin açıklamalara 74, 76, 82, 85, 91, 92, 98, 99, 101 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile 27, 29 ve 41 No.lu KDV Sirküllerinde yer verilmiştir.

Buna göre, işlemten önce fatura düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olay meydana gelmekte ancak iade hakkını doğuran işlem vuku bulmamaktadır. Bu nedenle konutların tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, 150 m2 nin altındaki konutlar için % 1 oranında vergi hesaplanarak beyan edilmesi, iade talebinin ise konutların fiilen teslim edildiği yıl içinde yapılması gerekmektedir.

Öte yandan iade tutarına, teslim edilen mal veya ifa edilen hizmet için önceki yıllarda yüklenilen ve iade hakkı doğuran işlemin gerçekleştiği yıla kadar indirim yoluyla telafi edilemeyen vergilerin dâhil edilebileceği 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