

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında inşa edilen konutun yabancı uyruklu bir şahsa tesliminde KDV istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130[Özelge]-591162
Tarih	22.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Kdv-Ötv Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130[Özelge]-E.591162

22.07.2019

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında inşa edilen konutun yabancı uyruklu bir şahsa tesliminde KDV istisnası

İlgi : 25/05/2018 tarih ve 1823091 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında teslim aldığınız arsa üzerine inşa ettiğiniz konutlardan birini, bedeli yurt dışından döviz olarak transfer edilmesi kaydıyla

yabancı uyruklu bir kişiye satmak istediğiniz belirtilerek; söz konusu teslimde Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/i maddesinde yer alan istisna hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/i maddesinde ise, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimlerinin KDV den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/B-12.1.2. Konut veya İş Yerinin İlk Teslimi" başlıklı bölümünde;

"...

İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanır. Konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmez.

...

3065 sayılı Kanunun (2/5) inci maddesine göre trampa, iki ayrı teslim hükmündedir. Bu hükme göre, arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir. Buna göre arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya iş yerinin arsa sahibi tarafından teslimi ilk teslim kapsamında değerlendirilmez.

Örnek 2:(B) Konut A.Ş. kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında (C) Emlak Ltd. Şti.'den aldığı arsa üzerinde inşa ettiği konutlardan bir kısmını sözleşme gereği (C) Emlak Ltd. Şti.'ye devretmiştir. (C) Emlak

Ltd. Şti.'de bu konutları istisna kapsamında bulunan alıcıya satmıştır. Söz konusu satış işlemi, istisnanın diğer şartları sağlanmış olsa dahi ilk teslim kapsamında değerlendirilmeyeceğinden yapılan satış işleminde istisna uygulanmaz."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında teslim aldığınız arsa üzerinde inşa ettiğiniz konutlardan birinin, bedelinin yurt dışından döviz olarak transfer edilmesi suretiyle Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu bir şahsa satılması işleminin, KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/B.12" bölümünde belirtilen diğer şartların da sağlanmış olması kaydıyla ilk teslim kapsamında değerlendirilerek KDV Kanununun 13/i maddesi uyarınca KDV'den istisnası tutulması mümkündür.

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