

Gayrimenkul satış sözleşmesine istinaden ön ödemeli olarak satış yapılan konutlar için zamanında ödenmeyen taksitlerden alınan vade farklarında (G.Faizi,Temerrüt faizi) KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-130[24]-2744
Tarih	28.01.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-130[24]-2744

28.01.2020

Konu : Gayrimenkul satış sözleşmesine istinaden ön ödemeli olarak satış yapılan konutlar için zamanında ödenmeyen taksitlerden alınan vade farklarında (G.Faizi,Temerrüt faizi) KDV

İlgi : 31.10.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketiniz tarafından inşaatı devam eden ve henüz kat irtifakı kurulmayan ... projenizin satışlarının Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik çerçevesinde gerçekleştirildiği, noter huzurunda yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine istinaden faturaların müşterilerinize konutların fiilen teslim edildiği tarihte (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan olarak belirlendiği ve net alanı 150 m2'nin altında olduğu için) %1 KDV ile düzenleneceği, konutların satış bedellerinin vadesine ya da peşin ödenmesi hususlarına göre belirlendiği, taksitli satışlarda vadelerine göre senet alındığı, senetlerin süresinde ödenmemesi durumlarında gecikme faizi hesaplandığı, ayrıca, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine istinaden vadesinde ödenmeyen taksitler üzerinden temerrüt faizi hesaplanacağı ve bu bedellerin konut tesliminde düzenlenecek faturada toplu olarak gösterileceği belirtilerek gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde belirlenen taksitlerin vadesinde ödenmemesinden dolayı alınan vade farkı (gecikme faizi, temerrüt faizi) bedellerinin hangi oranda KDV'ye tabi olacağı ve sözleşmeden vazgeçildiği durumlarda (teslim gerçekleşmediğinden) vade farkının tabi olacağı KDV oranında herhangi bir değişikliğin olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

-1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

-20/1 inci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu,

-24/c maddesinde vade farkı, fiyat farkı, prim gibi çeşitli gelirler ile servis ve benzer adlar altında sağlanan her türlü menfaat, hizmet ve değerlerin matraha dahil olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin III/A-5.2. bölümünde;

"...

3065 sayılı Kanunun (24/c) maddesine göre, teslim ve hizmet işlemlerine ait faturada ayrıca gösterilen vade farkları matraha dahil edilir ve işlemin tabi olduğu KDV oranı üzerinden vergilendirilir.

Öte yandan, vadeli işlemlerde bedelin zamanında ödenmemesi nedeniyle ortaya çıkan yeni vade farkları da vadeli satışa konu teslim ve hizmete ilişkin matrahın bir unsuru olduğundan, bu vade farklarının ayrıca fatura edilmesi ve vadeli satışa konu teslim veya hizmetin yapıldığı tarihte bu işlemlerin tabi olduğu oran üzerinden KDV hesaplanarak, vade farkı faturasının düzenlendiği döneme ilişkin beyannamede beyan edilmesi gerekmektedir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketiniz tarafından inşaatı devam eden konut satışlarında henüz bir teslim gerçekleşmediğinden, bu satışlar nedeniyle vadesinde ödenmeyen taksitlerden dolayı ortaya çıkan vade

farklarının (gecikme faizi, temerrüt faizi), karşılığında fatura düzenlenmemesi kaydıyla, avans olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu tutarlara ilişkin KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak söz konusu konutların teslim edildiği tarih itibarıyla, vadesinde ödenmemiş taksitlerden dolayı ortaya çıkan vade farklarının (gecikme faizi, temerrüt faizi) matrahın bir unsuru olarak teslim konutun satış bedeline dahil edilerek, konutların teslim edildiği tarihte işlemin tabi olduğu oran üzerinden KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, malın tesliminden önce fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmemesi kaydıyla konut satışına ilişkin sözleşmenin feshedilmesi halinde vergiyi doğuran olay gerçekleşmeyeceğinden, ön ödemelere ilişkin vade farkları için KDV hesaplanmayacağı 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