

....San.Tic.Ltd.Şti.-... İş Ortaklığı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	65771276-130[28-2018/02]-4376
Tarih	05.03.2019

T.C.

AMASYA VALİLİĞİ

Defterdarlık Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 65771276-130[28-2018/02]-E.4376

05.03.2019

Konu :San.Tic.Ltd.Şti.-... İş Ortaklığı

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 2016 yılında gerçekleşen indirimli orana tabi konut teslimlerinize ilişkin yüklenilen katma değer vergisinin (KDV) iadesinde, iade hesabına kapıcı dairesi, bekçi kulübesi ve yönetim odasına ilişkin yüklenilen KDV'nin dahil edilip edilemeyeceği sorulmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun 29/2 nci maddesinde, Kanunun 28 inci maddesi uyarınca Cumhurbaşkanı tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup teslim ve hizmetin gerçekleştiği

vergileendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Cumhurbaşkanınca tespit edilecek sınırı aşan verginin, yılı içinde mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen vergilerin izleyen yıl nakden iade edilebileceği, ayrıca yılı içinde mahsuben iade edilmeyen verginin, Maliye Bakanlığınca belirlenen sektörler, mal ve hizmet grupları ve dönemler itibarıyla yılı içinde nakden iade edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-3.1.3.1.) bölümünde, indirimli orana tabi işlemlerden doğan iade tutarının hesaplanmasında, önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar nedeniyle yüklenilen vergilerin dikkate alınacağı, daha sonra ilgili dönem genel yönetim giderleri için yüklenilen vergilerden pay verileceği, bu şekilde hesaplanan tutarın, azami iade edilebilir vergi tutarının altında kalması halinde, en fazla aradaki farka isabet eden tutar kadar amortismanına tabi iktisadi kıymetler dolayısıyla yüklenilen vergilerden iade hesabına pay verilebileceği, indirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile indirimli orana tabi işlemlerle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenilen vergilerin iade hesabına dâhil edilmeyeceği belirtilmiştir; aynı bölümde yer alan "Örnek 2"de;

"150 m²'nin altındaki bir konutun inşasına yönelik olarak yapılan harcamalar (arsa bedeli dâhil), genel yönetim giderleri (akaryakıt, büro malzemeleri, reklam, komisyon, temizlik malzemeleri ve benzeri) ve ATİK'lerden işleme isabet eden paya ilişkin olarak yüklenilen KDV, işlemin bünyesine giren vergiler kapsamında değerlendirilecektir.

150 m²'nin altındaki konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, konutun yapımıyla ilgili harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilebilecek, konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilmeyecektir.

Dolayısıyla bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı, alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen KDV iade hesabına dâhil edilemeyecektir.

Ancak arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen vergilerin iade hesabına dâhil edilmesi mümkündür."

açıklamasına yer verilmiştir.

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun 7/2/2018 tarih ve E.No:2017/681, K.No:2018/50 sayılı Kararı gereği KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-3.1.3.1.) bölümünde yer alan "Örnek 2"nin uygulanmasına devam edilmektedir.

Buna göre, Şirketinizce inşa edilen konutlarda bulunan kapıcı dairesi, bekçi kulübesi ve yönetim odası için yüklenilen KDV'nin indirim konusu yapılması mümkün olmakla birlikte, indirimli orana tabi olarak teslim edilen konutlara ilişkin iade hesabına dahil edilmesi mümkün değildir.

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