

Kat karşılığı 150 m2 'nin altındaki konut tesliminde yüklenilen KDV'nin iade edilip edilemeyeceği ile arsa karşılığı teslim edilen konutlar için yüklenilen KDV'nin iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-130[29/2-2012/16]-157
Tarih	24.07.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.41.15.01-130[29/2-2012/16]-157

24/07/2012

Konu : Kat karşılığı 150 m2 'nin altındaki konut tesliminde yüklenilen KDV'nin iade edilip edilemeyeceği ile arsa karşılığı teslim edilen konutlar için yüklenilen KDV'nin iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talebinizde, 150 m² ye kadar konut teslimlerinde yüklenilip indirim konusu yapılamayan KDV'nin iade edilip edilemeyeceği ile kat karşılığı yapılan inşaatlarda arsa karşılığı teslim edilen konutlara ait yüklenilen vergilerin de iade hesabına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde; ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde

Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisinin konusunu teşkil ettiği,

- 2/5 inci maddesinde; trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

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

- 27/1 inci maddesinde; bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

- 29/2 nci maddesinde; bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamının, mükellefin vergiye tâbi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki farkın sonraki dönemlere devrolunacağı ve iade edilmeyeceği, ancak 28 inci madde 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 vergilendirme dönemleri itibariyle mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen tutarların da izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden ya da mahsuben iade edileceği

hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 30 Seri No. lu KDV Genel Tebliğinin D bölümünde, arsa karşılığı inşaat işinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalar yapılmış, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerde vergiyi doğuran olayın inşa edilen konutların arsa sahibine devir ve teslimi anında meydana geleceği açıklanmıştır.

Aynı Kanunun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetki uyarınca yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararnameye göre, net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimleri % 1, net alanı 150 m² nin üzerindeki konutlar ile işyeri teslimleri %18 oranında KDV ye tabidir.

Diğer taraftan, Kanunun 29/2 nci maddesi uyarınca, indirimli orana tabi işlemleri bulunan mükelleflerin bu işlemler nedeniyle yüklendikleri ve indirim yoluyla telafi edemedikleri verginin iadesine ilişkin usul ve esaslar 119 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinde yapılmıştır.

Söz konusu Tebliğde yapılan açıklamalar çerçevesinde;

-İndirimli orana tabi işlemler nedeniyle iadesi gereken KDV nin hesabında yüklenilen KDV nin ait olduğu yıl değil, indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği tarih itibariyle işlemin bünyesine girmesi esastır.

-Genel imal ve idare giderleri ile amortismanla tabi iktisadi kıymetler dolayısıyla yüklenilen vergilerden indirimli orana tabi işlemlere isabet eden tutarlar iade hesabına dahil edilebilecektir.

-İndirimli orana tabi işlemlerden doğan katma değer vergisi iadesinin hesaplanmasında önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar ile genel giderlere ait vergiler dikkate alınacak, daha sonra ATİK lere pay verilecektir.

Buna göre, 150 m² nin altındaki indirimli orana tabi konut teslimlerinize ilişkin olarak yüklenilen KDV lerin indirim yoluyla telafi edilememesi halinde, KDV Kanununun 29/2 nci maddesi uyarınca ve 119 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinde yer alan usul ve esaslar çerçevesinde iadesi mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, firmanızca arsa karşılığı teslimi yapılan 150 m² nin altındaki konutlar için yüklenilen KDV lerin de iade hesabına dahil edilmesi mümkündür.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026