

Yapı kullanma izni almayan meskenlere ait yüklenilen KDV'nin iadesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.51.10.00-001.03-3
Tarih	03.05.2011

T.C.

NİĞDE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.51.10.00-001.03-3

03/05/2011

Konu : Yapı kullanma izni almayan meskenlere ait yüklenilen KDV'nin iadesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 150 m2 altındaki daire satışlarınıza ait faturaların 2009 yılında düzenlendiği, bu satışlara ilişkin olarak 2010/Ocak vergilendirme döneminde KDV iade talebinde bulunulduğu, ancak inşaatın genel iskanının 2010 yılında alınmış olması nedeniyle KDV iade talebinin hangi yılda yapılması gerektiği hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmış olup konu hakkındaki Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin verginin konusunu oluşturduğu hükme bağlanmıştır.

KDV Kanununun 2/1 inci maddesinde teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce alıcıya veya onun adına hareket edenlere devredilmesi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun vergiyi doğuran olaybaşlıklı 10 uncu maddesine göre vergiyi doğuran olay, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi; kısım kısım mal teslimi veya hizmet yapılması mutad olan veya bu hususlarda mutabık kalınan hallerde, her bir kısmın teslimi veya bir kısım hizmetin yapılması ile doğmaktadır.

Bu hükümler çerçevesinde, esas olarak gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tescilin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması durumunda KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında; gayrimenkulün tesliminden önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde ise bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında meydana gelmektedir.

Öte yandan, KDV Kanununun 29/2 nci maddesinde, bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamının, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan KDV toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki farkın sonraki dönemlere devrolunacağı ve iade edilemeyeceği, 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 bu mükelleflerin vergi ve sosyal sigorta primi borçları ile genel ve katma bütçeli idareler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayeli kuruluşlar ile sermayesinin %51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödeneceği; yılı içinde mahsuben iade edilemeyen verginin izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden veya mükellefin yukarıda sayılan borçlarına mahsuben iade edileceği; Maliye Bakanlığının bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkili olduğu; 29/3 üncü maddesinde ise indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği hükme bağlanmıştır.

İndirimli orana tabi işlemlerden kaynaklanan KDV iade taleplerinin yerine getirilmesinde uyulması gereken usul ve esaslara, KDV Kanununun 29 uncu maddesinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden yayımlanan çeşitli KDV Genel Tebliğlerinde ve KDV sirkülerlerinde yer verilmiştir.

Buna göre, 2009 yılı içerisinde tapuda alıcıları adına tescil edilmiş olan ya da tescil edilmese dahi alıcıların kullanımına terk edilen (fiili olarak teslim edilen) ve alıcılar tarafından da malik gibi kullanılmaya başlanılan konut teslimlerinize ait KDV iade talepleriniz, yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalar çerçevesinde 2009 yılı içinde mahsuben, yılı içinde mahsup edilememesi halinde ise 2010 yılının en geç Kasım vergilendirme döneminde talep edilmesi kaydıyla nakden veya Kanunun 29/2 nci maddesinde

sayılan borçlarınıza mahsuben iade edilebilecektir.

Ancak, fatura düzenlenmekle birlikte tapuda alıcılar adına tescil edilmeyen veya fiilen alıcının kullanıma terk edilmek suretiyle teslim edilmeyen konutlara ilişkin olarak yüklenilen vergilerin, söz konusu konutlar yukarıda belirtildiği şekilde teslim edilmedikçe, iadesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

.....

EK :

Özelge Talep Formu

(*) 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