

Müteahhite Ödenen Fazla Tutarın Maliklere İadesinde KDV hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-45404237-130[25-15]-392156
Tarih	04.12.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-45404237-130[25-15]-392156

04.12.2025

Konu : Müteahhite Ödenen Fazla Tutarın Maliklere İadesinde KDV

- İlgi : a) ... tarih ve ... sayılı Özelge Talep Formu
- b) ... tarih ve ... sayılı Özelge Talep Formu

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınızda;

- ... ili ... İlçesi ... Ada ... Parselde yer alan binanın depreme dayanıksız olması nedeniyle yıkılıp tekrar yapılması için malikler olarak ... Ltd. Şti. ile sözleşme imzalandığı ve ödemelerin yapılmaya başlandığı,
 - Sözleşmede taahhüt ettiğiniz bedellerin bir kısmının ödendikten sonra 23/2/2024 tarih ve 32469 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "... İlinde Yürütülecek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Yapım İçin Yardım Verilmesine İlişkin Karar" ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Yarısı Bizden" kampanyasının başlatıldığı, malikler olarak bu kampanyaya müracaat edildiği ve bütün maliklerin başvurularının Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kabul edildiği,
 - Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılan sözleşme kapsamında 700.000,00-TL'nin geri ödemeli, 700.000,00-TL'nin ise hibe olmak üzere tarafınıza toplamda 1.400.000,00-TL kredi verileceği, ... Belediyesi tarafından inşaatın %60'ının tamamlanmış olduğunun Bakanlığa bildirildiği için Bakanlık tarafından 1.400.000,00-TL nin % 60'ı olan 840.000,00-TL'nin müteahhit firmanın hesabına yatırıldığı, ancak malikler olarak yarısı bizden kampanyasından önce müteahhit firmaya ödeme yapmış olduğunuz için müteahhit firmaya fazladan yapılmış olan ödemelerin müteahhit firmadan geri istendiğinde fazla ödeme tutarının %20 oranında katma değer vergisinin (KDV) kesilerek kalan tutarın tarafınıza ödenebileceğinin ifade edildiği belirtilerek
- fazladan ödemiş olduğunuz tutarların tarafınıza iadesinde KDV'ye isabet eden tutar kadar eksik ödeme yapılıp yapılamayacağı hususunda Defterdarlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,
- 2/1 inci maddesinde, teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, bir malın alıcı veya onun adına

hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdi teslim hükmünde olduğu, malın alıcıya veya onun adına hareket edenlere gönderilmesi halinde, malın nakliyesinin başlatılması veya nakliyeciyi veya sürücüye tevdi edilmesi de mal teslimi sayılacağı,

-8/1-a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanların KDV mükellefi olduğu,

-10/a maddesinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması, 10/b maddesinde; malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

- 20/1 inci maddesinde, vergi matrahının teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığını teşkil eden bedel olduğu,

- 20/2 nci maddesinde ise, bedel deyiminin malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veya bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

-(III/B-2.1.1.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (10/a) maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; (10/b) maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir.

Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, ... ili İlçesi ... Ada ... Parselde yer alan depreme dayanıksız binanın yıkılarak inşa edilen bağımsız bölümlerin müteahhit tarafından tarafınıza teslimi gerçekleşmediğinden vergiyi doğuran olan vukuu bulmamaktadır.

Öte yandan, müteahhit firma tarafından henüz teslim yapılmadığından ve fatura veya benzeri belge düzenlenmediğinden, avans mahiyetindeki olan ödemenin hak sahiplerine iadesinde KDV hesaplanmayacaktır.

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