



T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı
Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130[Özelge]-E.403185
Konu : Konut yapı kooperatifi tarafından
üyelerine yapılan konut tesliminde
KDV uygulaması

14.05.2019

Sayın OKAN HEMŞİNLİOĞLU
Göztepe Mah. Hürrem Sok. No:25/1 Beykoz/İSTANBUL

İlgi : a) 31/01/2019 tarihli ve 384682 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.
b) 26/02/2019 tarihli ve 175237 sayılı yazımız.
c) 12/03/2019 tarihli ve 827854 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgi (c)'de kayıtlı özelge talep formu ve eki dilekçenin tetkikinden; 1989 yılında kurulan S.S. Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifinin ortağı ve anılan kooperatif tarafından imal edilen B.262.B numaralı konutun sahibi olduğunuz, imal edilecek konutlar için yapı ruhsatının 1990 yılında alındığı, 12/06/1994 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında konutların kaba inşaat olarak tesliminin karara bağlandığı ve söz konusu konutların kooperatif ortaklarına 1995 yılında teslim edildiği, konutların 2001 yılında cins tahsisi harçlarının yatırılarak bu yıldan itibaren emlak vergilerinin ödendiği, halihazırda tüm ortaklarca fiilen kullanılan taşınmazların bulunduğu kooperatifte imar mevzuatından kaynaklanan sorunlar nedeniyle yapılamayan kat mülkiyeti tesisi ve tapu devir işlemlerinin, 3194 sayılı Kanununun geçici 16 ncı maddesi doğrultusunda imar barışı hükümlerinden istifade ederek başlandığı belirtilerek; söz konusu teslimlerde katma değer vergisi yönünden vergiyi doğuran olayın ne zaman gerçekleşeceği ile yapılacak tapu devir ve kat mülkiyeti tesis işlemlerinde KDV ödenip ödenmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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,

3/c maddesinde, mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışlarda zilyetliğin devrinin teslim sayıldığı,

10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, 10/b maddesinde ise malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Akşemsettin Mah. Adnan Menderes Bl.Vatan C.Kat:4 Kno:56 34110 İSTANBUL

Telefon No: (0212) 453 88 44 / (0212) 453 88 41 Faks No: (0212) 523 60 17

e-Posta : MEHMET.KANCABAS@vdb.gelirler.gov.tr İnternet Adresi :

www.ivdb.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr Pin: TSPUTTL2S1CJN29

Bilgi için: Mehmet KANCABAŞ

Gelir Uzmanı

Telefon No:



fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın vuku bulacağı,

Geçici 28 inci maddesinde ise (03/07/2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere); bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV'den müstesna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/G-4.1. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri" başlıklı bölümünde,

"3065 sayılı Kanunun geçici 28 inci maddesinde; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV'den müstesna olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu madde hükmüne göre,

3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den istisnadır.

3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise üyelere yapılan 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde (% 1), 150 m²'nin üstündeki konut teslimlerinde ise (% 18) oranında KDV hesaplanır. Ayrıca, üyeler dışında üçüncü şahıslara yapılan konut teslimleri ile kooperatif üyelerine bile olsa işyeri teslimleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

3065 sayılı Kanunun 20 nci maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı olacaktır. Ancak, üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen arsaya ilişkin bedelin dâhil olmaması durumunda, matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar birlikte dikkate alınır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den istisna olması gerekmektedir. Ancak, kooperatif üyeleri dışında üçüncü şahıslara yapılacak konut teslimleri ile kooperatif üyelerine bile olsa işyeri teslimleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

Diğer taraftan, esas olarak gayrimenkul teslimlerinde mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilinin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Akşemsettin Mah. Adnan Menderes Bl.Vatan C.Kat:4 Kno:56 34110 İSTANBUL

Telefon No: (0212) 453 88 44 / (0212) 453 88 41 Faks No: (0212) 523 60 17

e-Posta : MEHMET.KANCABAS@vdb.gelirler.gov.tr İnternet Adresi :

www.ivdb.gov.tr


Evrak doğrulama erişim adresi

<https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr> Pin: TSPUTTL2S1CJN29

Bilgi için: Mehmet KANCABAŞ

Gelir Uzmanı

Telefon No:

 e-*imzalıdır*

Ali DEMİRELLER
Vergi Dairesi Başkanı a.
Grup Müdürü

- (*) 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, tarafınızda vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Akşemsettin Mah. Adnan Menderes Bl. Vatan C. Kat 4 Kno 56 34110 İSTANBUL.

Bilgi için Mehmet KANCABAŞ

Telefon No: (0212) 453 88 44 / (0212) 453 88 41 Faks No: (0212) 523 60 17

Gelir Uzmanı

e-Posta : MEHMET KANCABAS@vdb.gelirler.gov.tr İnternet Adresi

Telefon No

www.ivdb.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

<https://ebelgedogrulama.gib.gov.tr/Pin.TSPUTTL2S1CJN29>