GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
3065

Kanun
KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

Özelge No
302070

Özelge Tarihi
18.05.2026

Konut Yapı Kooperatiflerinde İstisna ve İndirim Uygulaması Hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84974990-130[KDV1/İ-1-2026/133]-302070 18.05.2026

Konu : Konut Yapı Kooperatiflerinde İstisna ve İndirim Uygulaması Hk.

İlgi : ... evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Kooperatifiniz tarafından ... İli ... İlçesinde 5.12.2025 tarihinde arsa alındığı, bina inşaat ruhsatının bulunmadığı belirtilerek arsa alımı, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, zemin etüdü, proje çizimi, danışmanlık hizmetleri gibi katma değer vergisine (KDV) tabi hizmetlerin bina inşaat ruhsatından önce alınması durumunda, Kooperatifiniz adına KDV mükellefiyeti tesis edilip edilemeyeceği ve söz konusu alımlara ilişkin ödenen KDV'nin indirim konusu yapılıp yapılamayacağına ilişkin görüş 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,

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

mükellefi olduğu,

-29/1-a maddesinde, mükelleflerin faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV'den indirilebilecekleri,

-29/3 üncü maddesinde, indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılını takip eden takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,

-30/d maddesinde, Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen KDV'nin, mükelleflerin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan KDV'sinden indirilemeyeceği,

-34/1 inci maddesinde, yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait KDV'nin, alış faturası veya benzeri vesikalar ve gümrük makbuzu üzerinden ayrıca gösterilmek ve bu vesikalar kanuni defterlere kaydedilmek şartıyla indirilebileceği

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/G-4.1.) bölümünde:

"...

Diğer taraftan, konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesisi konusunda ise aşağıdaki şekilde hareket edilmesi gerekmektedir.

...

3/7/2009 tarihi itibarıyla arsası olup bina inşaat ruhsatı almamış kooperatifler ile bu tarih itibarıyla hiç arsası bulunmayan veya bu tarihten sonra kurulacak kooperatiflerin, bina inşaat ruhsatı almadıkları müddetçe mükellefiyetleri tesis edilmez.

3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilir, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilir ."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, 14.5.2025 tarihinde kurulan ve bu tarihten sonra 5.12.2025 tarihinde ... İli ... İlçesinde arsa alan Kooperatifinizin bina inşaat ruhsatı almadığı müddetçe adına KDV mükellefiyeti tesis edilmeyecektir.

Diğer taraftan, Kooperatifinizin KDV mükellefiyeti tesis edildikten sonra bina inşaat ruhsatından önce alınan arsa alımı, mimarlık ve mühendislik hizmetleri, zemin etüdü, proje çizimi, danışmanlık hizmetlerine ait faturaların Vergi Usul Kanunu hükümleri

uyarınca öngörülen sürede yasal defterlere kaydedilmesi ve vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılını takip eden takvim yılının aşılmaması şartıyla, söz konusu faturalarda yer alan KDV tutarının genel esaslar çerçevesinde indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

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.