

Yapı ruhsatı ve arsa tapusu kooperatif adına olan, inşaat yapı ruhsatında 16 adet bağımsız bölümden oluşan ve inşaatının % 60'ı tamamlanan taşınmaz tesliminde KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-869-66
Tarih	13.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-869-66

13/07/2011

Konu : Yapı ruhsatı ve arsa tapusu kooperatif adına olan, inşaat yapı ruhsatında 16 adet bağımsız bölümden oluşan ve inşaatının % 60'ı tamamlanan taşınmaz tesliminde KDV oranı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile, inşaat yapı ruhsatı ve arsa tapusu kooperatif adına bulunan, Müdürlüğünüzce kıymet takdiri yapılan, inşaat yapı ruhsatından da 16 adet bağımsız bölümden oluştuğu ve inşaatının % 60 oranında tamamlandığı anlaşılan arsa vasıflı taşınmazın icra yoluyla satışında uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda görüş isteminde bulunulmuştur.

Bilindiği üzere, 3065 Sayılı KDV Kanununun 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerine % 1 oranında KDV uygulanmaktadır.

15 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin I bölümünde, KDV Kanununun 1/3-d maddesine göre, cebri icra, izale-i suyu, ipoteği paraya çevrilmesi, tasfiye gibi nedenlerle müzayede mahallerinde, yapılan açık artırma, pazarlık ve diğerk şekillerdeki satışların KDV ye tabi bulunduğu, ancak sözü edilen Kanunun istisna ve temel gıda maddelerine ilişkin hükümlerinin bu satışlar için de geçerli olacağı açıklanmış, bu satışlarda vergiyi doğuran olayın satışın yapıldığı tarihte vuku bulunduğu, verginin mükellefinin satışları düzenleyen özel veya resmi kişi veya kuruluşlar olduğu, KDV Kanununun 23/d maddesi hükmüne göre satılan malın kesin satış bedelinin KDV matrahı olacağı ifade edilmiştir.

Diğerk taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin "İspat" başlıklı (B) fıkrasında, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas alınacağı hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, söz konusu taşınmazın projesinde ve inşaat ruhsatında konut olarak gösterilmiş olması halinde kaba inşaatı bitmemiş olsa da konut olarak kabulü mümkün bulunmaktadır. Bu nedenle, taşınmazın icra yoluyla satışında, net alanının 150 m² ye kadar olması halinde %1, 150 m² yi aşması halinde ise (%18) oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.