

Tapu kayıtlarında vasfı arsa olarak tescil edilen ancak, bilirkişi raporunda hisseli mesken olduğu anlaşılan taşınmazın KDV açısından konut olarak değerlendirilmek suretiyle icra yoluyla satışında, kesin satış bedeli üzerinden net alanı 150 m² ye kadar ol

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-851-24
Tarih	23.06.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.38.15.01-KDV-20-851-24

23/06/2010

Konu : Mükellef Talebi-Taşınmaz satışında KDV oranı hk.

İlgide kayıtlı yazınızda, Müdürlüğünüzce satışı yapılan ve tapu kayıtlarındaki vasfı arsa, fiili durumu hisseli mesken olan taşınmazın satışında uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı konusunda bilgi istenilmiş olup, konuya ilişkin görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KDV Kanununun 1/3-d maddesine göre, ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında olup olmadığına bakılmaksızın müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar KDV nin konusuna girmektedir.

Aynı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 30/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararnameye ekli I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri % 1 oranında katma değır vergisine tabidir.

Konuya ilişkin olarak açıklamaların yer aldığı 15 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "I. Müzayede Mahallinde Yapılan Satışlar" başlıklı bölümünde; "KDV Kanununun 1/3-d maddesine göre, cebri icra, izale-i şuyu, ipoteğin paraya çevrilmesi, tasfiye gibi nedenlerle müzayede mahallerinde yapılan açık artırma, pazarlık ve diğer şekillerdeki satışların KDV'ye tabi bulunduğu, bu satışlarda vergiyi doğuran olayın satışın yapıldığı tarihte vuku bulduğu, verginin mükellefinin satışları düzenleyen özel veya resmi kişi veya kuruluşlar olduğu, KDV Kanununun 23/d maddesine göre satılan malın kesin satış bedelinin KDV matrahını oluşturacağı" belirtilmektedir.

Öte yandan, tapu kaydında arsa/tarla olarak görünmekle beraber üzerinde konut bulunan gayrimenkullerin satışı, arsanın mahalli örfe göre konutun mütemmimi niteliğini koruması şartıyla konut satışı olarak değırlendirilecek ve bu tür satışlarda konut teslimleri için belirlenen KDV oranları uygulanacaktır.

Söz konusu olayda, satışa konu taşınmazın tapu kayıtlarında vasfı arsa olarak tescil edilmesine rağmen, bilirkişi raporunda fiili durumunun hisseli mesken olduğu anlaşılmaktadır. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin "İspat" başlıklı (B) fıkrasında, "vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır" hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla, söz konusu taşınmazın, KDV uygulaması açısından konut olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca, tapu kayıtlarında vasfı her ne kadar arsa olarak tescil edilmiş ise de, bilirkişi raporunda hisseli mesken olduğu anlaşılan taşınmazın KDV açısından konut olarak değırlendirilmek suretiyle icra yoluyla satışında, kesin satış bedeli üzerinden yukarıdaki açıklamalara göre hesaplanacak net alanı 150 m² ye kadar olan konutların satışında % 1, 150 m² yi aşan konutların satışında ise genel oranda (% 18) KDV hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

(*) 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 zerine 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