

İzale-i şuyu yoluyla satışı yapılan konutların KDV oranlarının tespiti hakkında.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.30/3019-348-375-5/15371
Tarih	06.04.2000

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 06.04.2000

SAYI : B.07.0.GEL.0.30/3019-348-375-5/15371

KONU : İzale-i şuyu yoluyla satışı yapılan bahçeli konutun

KDV oranı hk.

..... **VALİLİĞİ**
(Defterdarlık: Usul Gelir Müdürlüğüne)

İLGİ : tarih ve..... sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Yazınızdan Mahkemesi tarafından izale-i şuyuu suretiyle'a satışı yapılan müstakil bahçeli konut ile ilgili olarak alanının 150 metrekareden az olması nedeniyle %1 oranında Katma Değer Vergisi tahsil edildiği, daha sonra Defterdarlığınız Katma Değer Gelir Müdürlüğü'nün vermiş olduğu özelge doğrultusunda. arsa değerinin konut değerinden fazla olduğu gerekçesiyle Katma Değer Vergisi oranı %15 olarak düzeltilindiği ve ortaya çıkan Katma Değer Vergisi farkına ilişkin olarak kusur cezalı tarhiyat yapıldığı anlaşılmıştır.

Ancak, Defterdarlığınızca, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 20. maddesine göre; mükelleflerce verilen beyanname üzerinden ödenmesi gereken verginin noksansız hesaplanarak tahakkuk işlemi yapılması ve ilgili belgelerin düzenlenmesinin idareye düşen bir görev olduğu, bu işlemlerde yapılan hatalar nedeniyle mükelleflere kusur izafe etmeye diğer bir anlatımla ceza uygulanmaya olanak bulunmadığı ve söz konusu gayrimenkulün Katma Değer Vergisi oranının eksik tahakkuk ettirilen kısmının tahsil edilmesi ve bu fark için gecikme faizi uygulanması ancak kusur cezası kesilmemesi gerektiğinin düşünülmesi belirtilerek konu hakkında Bakanlığımızın görüşü sorulmuştur.

Yazınız eki bilirkişi raporunun incelenmesinden, Caddesi ... pafta, 898 ada 7 parsel sayılı taşınmazın 38 kapı no.lu zemin ve normal katlı ahşap tarzda inşaa edilmiş 60 m2 inşaat oturma alanlı toplam 120 m2 miktarında, elektrik su tesisatı bulunan soba ısıtmalı bir bina olduğu, önünde 46.48 m2 miktarında garaj bulunduğu, kalan kısmın bahçe olduğu ve gayrimenkulün mesken olarak kullanıldığı, nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli imar planları yapılıncaya kadar bütün uygulamaların durdurulduğu anlaşılmıştır.

Öte yandan söz konusu yazıda Vergi Dairesince tutulan yoklama tutanağından bahisle yaklaşık 120 m2 bahçe içerisinde 30 m2 üzerine kurulu dubleks olarak kullanılan yaklaşık 70 m2 ahşap binanın önünde 30 m2'ye yakın garaj bölümünün bulunduğu, kalan kısmın bahçe olduğu ve gayrimenkulün mesken olarak kullanıldığının tesbit edildiği ifade edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28. maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetki uyarınca yayımlanan 97/10465 sayılı Kararname ile değişik 92/3896 sayılı Kararname eki I sayılı listenin 9. sırasına istinaden net alanı 150 m2 'ye kadar konutların tesliminde katma değer vergisi oranının %1 olarak uygulanması işleminde bahçeli konutlar açısından 150 m2'lik net alanının hesabında, bahçe göz önünde tutulmadan doğrudan konutun alanı dikkate alınmaktadır. Konutu çevreleyen arsa ve arazi ise konutun mütemmimi niteliğini korumak şartıyla alan hesabının dışında tutulmalıdır. Arsa ve arazinin ne kadarının mütemmim sayılacağı konusu mahalli örfe göre tesbit edilecektir. Ancak konutu çevreleyen arsa ve arazinin konutun net alanı ile orantılı olması esastır.

