

## TOKİ tarafından yapılan işyeri teslimlerinin KDV Kanunu karşısındaki durumu hk.

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                         |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU     |
| <b>Özelge no</b>  | 27523430-130[3010548301]-26085 |
| <b>Tarih</b>      | 22.06.2021                     |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Diyarbakır Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-27523430-130[3010548301]-26085

22.06.2021

Konu : TOKİ tarafından yapılan işyeri teslimlerinin KDV Kanunu karşısındaki durumu hk.

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... ilinde yapılmak üzere Kooperatifiniz ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) arasında 4. Oto Sanayi Sitesi yapım işi için anlaşma sağlanarak sözleşme yapıldığı ve bu yapım işi kapsamında arsa tapusunun TOKİ adına düzenlendiği belirtilerek, TOKİ tarafından Kooperatifiniz üyelerine yapılacak işyeri teslimlerinde katma değer vergisi (KDV) istisnasının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 13/j maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin su, kanalizasyon, arıtma, doğalgaz, elektrik, haberleşme, yenilenebilir ve diğer enerji tesisleri ile yol yapımına ve küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin inşasına ilişkin, bunlara veya bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmelere yapılan mal teslimleri ile hizmet ifalarının KDV'den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-k maddesinde de, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin KDV'den istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- "Organize Sanayi Bölgeleri ile Küçük Sanayi Sitelerinin İnşasına İlişkin İstisna" başlıklı (II/B-13.) bölümünün "İstisnadan Yararlanacak Alıcılar" başlıklı (II/B-13.1.1.) alt bölümünde,

"Söz konusu istisnadan;

-12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre kurulan organize sanayi bölgeleri ile bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmeler,

-24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi ana sözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş küçük sanayi sitesi yapı kooperatifleri

*faýdalanır.*

*Küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerinin bu istisnadan faydalanabilmesi için küçük sanayi sitesi inşa edilecek arsanın tapu sicilinin küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi adına tescil edilmiş olması ve bu arsanın küçük sanayi sitesi inşa edilmesine uygun olduğunun uygulama imar planı veya yetkili idarelerce verilecek ruhsat veya onay ile tevsik edilmesi gerekmektedir."*

- "Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna" başlıklı (II/F-4.23.) bölümünde ise,

*"Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla, müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında iktisadi işletmeler oluşturulmaktadır. Bu organizasyonlar, arsayı temin etme, altyapıyı tamamlama, işyerlerini inşa etme gibi hizmetlerin tamamını veya bir kısmını yürütmek üzere kurulmaktadır.*

*Sözü edilen organizasyonların sadece arsa teslimleri ile işyeri teslimleri istisna kapsamına alınmıştır. Bu organizasyonların yapacakları her türlü hizmetler ile arsa ve işyeri dışındaki teslimlerinin yanı sıra bölge ve site dışındaki arsa ve işyeri teslimleri de genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır."*

şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, 3065 sayılı Kanunun 13/j maddesinde yer alan istisna, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin su, kanalizasyon, arıtma, doğalgaz, elektrik, haberleşme, yenilenebilir ve diğer enerji tesisleri ile yol yapımına ve küçük sanayi sitelerindeki işyerlerinin inşasına ilişkin, bunlara veya bunlar tarafından oluşturulan iktisadi işletmelere yapılan mal teslimleri ile hizmet ifalarını kapsamakta olup, TOKİ tarafından Kooperatifiniz üyelerine yapılan işyeri teslimleri bu kapsamda yer almamaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ tarafından küçük sanayi sitesi kapsamında yapılacak işyerlerinin Kooperatifiniz üyelerine teslimi 3065 sayılı Kanunun 17/4-k maddesinde yer alan istisna kapsamında da bulunmamakta olup, söz konusu teslimlere ilişkin olarak genel esaslar çerçevesinde KDV hesaplanması gerekmektedir.

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.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026