

OSB'ce yapılan arsa tahsis işleminin KDV'ye tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV-1/İ/01-2020/42]-140031
Tarih	15.04.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV-1/İ/01-2020/42]-140031

15.04.2021

Konu : OSB'ce yapılan arsa tahsis işleminin KDV'ye tabi olup olmadığı

- İlgi : a) ... evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.
- b) ... evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınızda; ... fabrika kurulması için Şirketinize ... tarafından arsa tahsis yapılacağı, arsa tahsis işlemi ile ilgili olarak arsa bedelinin 1/2'sinin ödendiği, geriye kalan kısmının bir hafta içerisinde ödenip sözleşme imzalanacağı ve sözleşme imzalanmasından sonra toplam tutar üzerinden %18 KDV hesaplanarak tarafınıza fatura düzenleneceği belirtilerek, yapılan bu tahsis işleminin KDV'ye tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,
- 2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olarak tanımlandığı,
- 17/4-k maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin KDV'den istisna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna" başlıklı (II/F-4.23.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesine göre; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisnadır.

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.

3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesinde yer alan istisna kapsamındaki arsa teslimine, söz konusu arsa için organize sanayi bölgeleri tarafından yapılan ve parsel birim maliyeti içinde yer alan harcamalar da dahil edilir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, 3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesi uyarınca organize sanayi bölgelerinin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisna olup, ... 4562 sayılı Kanuna ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine göre yapılan bölge içinde arsa tahsisi bu madde kapsamında bir teslim olarak değerlendirilebileceğinden, arsa tahsisi yapılan firmalara arsa katılım payı ve bu arsalara ilişkin altyapı katılım payına ilişkin düzenlenen faturalarda KDV hesaplanmayacaktır.

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