

OSB'ce yapılan arsa tahsisi ve satış bedelleri içinde yer almayıp sonradan tahsil edilen yol katılım payının KDV'ye tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-130[I-19-144]-E.114293
Tarih	12.08.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-130[I-19-144]-E.114293

12.08.2020

Konu : OSB'ce yapılan arsa tahsisi ve satış bedelleri içinde yer almayıp sonradan tahsil edilen yol katılım payının KDV'ye tabi olup olmadığı

İlgi : 22/4/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 10/4/2019 tarihinde Bölge Müdürlüğünüzce yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde daha önce yapılmamış olan yolların yapımına ilişkin organize sanayi bölgesi sınırları içerisindeki katılımcılardan altı taksit olarak yol katılım payı alınacağını kararlaştırıldığı belirtilerek, Bölge Müdürlüğünüz tarafından arsaların katılımcılara teslimi esnasında, henüz yapılmayan ve o tarihte arsa maliyetine girmemiş olan alt yapı harcamalarının (yol, kanalizasyon vb.) sonradan yapılması nedeniyle katılımcılara (arsa tahsisli veya tapu teslimi

gerçekleşen) yansıtılacak bu bedeller üzerinden, katma değer vergisi (KDV) hesaplanıp hesaplanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı 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,
- 17/4-k maddesinde, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimlerinin KDV'den istisna olduğu,
- 20 nci maddesinde ise teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel 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.

2/2/2019 tarih ve 30674 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin;

- "Sözleşme düzenleme ve arsa bedeli" başlıklı 56 ncı maddesinde;

"...

(3) Parsel metrekaare birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. Arsa satış işlemini içine alan yılın ilk günü ile satış tarihi arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Yeniden değerlendirme oranının yürürlüğe girdiği 1986 yılına kadar olan yıllara ait hesaplamalarda ise müteahhitlik karne katsayısı esas alınır. Bulunan metrekaare birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere parsel metrekaare birim satış fiyatı belirlenir ve arsa tahsisi veya satışı bu bedeli geçmemek üzere yapılır. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde, yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel metrekaare birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekaare birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerlendirme oranlarına göre güncelleme yapılmaz. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir.

..."

- "Tapu verme" başlıklı 58 inci maddesinde ise;

"(1) OSB'lerde, sanayi parseli tahsisi yapılan katılımcılardan;

a) Tahsis bedelini defaten ödeyenlere veya tahsis bedelinden kalan borcu için teminat mektubunu,

b) OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,

OSB'ye verenlerden; 43 üncü maddenin birinci fıkrasında aranan şartı sağlayan ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alarak tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, yapı kullanma izni alması şartı ile tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, ipoteksiz tapuları verilir.

..."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, OSB içinde yer alan arsaların Bölge Müdürlüğünüzce katılımcılara teslimi esnasında, henüz yapılmayan ve o tarihte arsa maliyet bedeline dahil edilmeyen ancak, OSB'de faaliyet gösteren firmaların sayısında artış olması nedeniyle söz konusu arsaların tesliminden sonra gerçekleştirilen alt yapı harcamalarının (yol, kanalizasyon vb.) katılımcılara yansıtılması işleminin, KDV Kanununun 17/4-k maddesi kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla, daha önce arsa teslimi

yapılan firmalara söz konusu bedellerin yansıtılmasına ilişkin düzenlenecek faturalarda yansıtılacak bedel üzerinden genel oranda 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