

Konut satışında KDV ve Harç Uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[KDV2/İ/17/2016/62]-51209
Tarih	05.02.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV2/İ/17/2016/62]-51209 05.02.2020

Konu : Konut satışında KDV ve Harç Uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... A.Ş.'den daire satın aldığınızı, ancak konut finansmanını satıcı firmanın şirketi olan ... Finansal Kiralama A.Ş.'den sağladığınızı ve bu şirketle "Konut Edimine İlişkin Leasing Sözleşmesi" düzenlediğinizi, satıcı firmadan aldığınız konutun mülkiyetinin sözleşme bitiminde kiracı statüsünde olan şahsınıza devredileceğini belirterek, bu devirden kaynaklanan katma değer vergisi ve tapu harçları hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de 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 olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanununun 23 üncü maddesinde, finansal kiralama konusu malın mülkiyetinin kiralayana ait olduğu, ancak tarafların sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilecekleri hükme bağlanmıştır.

Buna göre, ... A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, ... Finansal Kiralama A.Ş. tarafından satın alınarak finansal kiralama yolu ile tarafınıza kiralanması işlemi KDV'ye tabi bulunmaktadır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında ise gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (p) bendinde, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiralanın taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devrinin harçtan müstesna tutulacağı açıklanmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan ve ... Finansal Kiralama A.Ş. ile aranızda düzenlenen 4/7/2014 tarihli Konut Edimine İlişkin Leasing Sözleşmesinin 10 uncu maddesinde, kat irtifakının tesisini müteakip ... Finansal Kiralama A.Ş.'nin konutun mülkiyetini satıcıdan devir alacağı ve sözleşme sonunda da müşteriye devredeceği, konutun mülkiyetinin satıcıdan ... Finansal Kiralama A.Ş.'ne devri esnasında tahakkuk edecek tapu harcının ... Finansal Kiralama A.Ş.'nin payına düşen kısmının müşteri tarafından ödeneceği belirtilmiştir.

Buna göre, finansal kiralama sözleşmesinin süresi dolduktan sonra kiralama süresi sona eren gayrimenkulün tapuda adınıza yapılacak tescilli işleminden 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin (p) bendi gereğince tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Öte yandan, ... A.Ş.'nin "Konut Finansmanı Sözleşmesi" gereği söz konusu gayrimenkulü konut finansman kuruluşu olan ... Finansal Kiralama A.Ş.'ye devri işlemine ilişkin tapu harcının, ... Finansal Kiralama A.Ş. ile aranızda düzenlenen 4/7/2014 tarihli "Konut Edimine İlişkin Leasing Sözleşmesi" gereğince tarafınızca ödenmesine ilişkin belirleme, vergi kanunlarının uygulanmasından kaynaklanan bir husus değildir.

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