

Belediye tarafından satılan inşaatı bitmiş yeni binanın, tapuda halen arsa olarak kayıtlı olması halinde KDV uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.54.15.01-130[17-2016-50]-332
Tarih	04.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 41931384-130[17-2016-50]-332

04.01.2018

Konu : Belediye tarafından satılan inşaatı bitmiş yeni binanın, tapuda halen arsa olarak kayıtlı olması halinde KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İl Özel İdaresinin kapanması dolayısıyla taşınmazlarının, ... tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesi adına tescil edildiği, adı geçen Belediye tarafından taşınmaz üzerine işyeri yapılarak ... tarihinde ihale ile satıldığı, ihale sonucu işyerlerinden bir kısmının tarafınızca satın alındığı, ancak işyeri için iskan alınamaması nedeni ile tapu kaydında halen arsa olarak görüldüğü belirtilerek, söz konusu satış işlemi ile ilgili olarak KDV ödenip ödenmeyeceği, ödenecek ise arsa bedeli için mi bina bedeli için mi yoksa tüm bedel üzerinden mi ödeneceği ayrıca arsa ve bina bedeli ayrıştırma hesabının nasıl yapılacağı hakkında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-(1/1) maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-(1/3-d) maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların KDV'ye tabi olduğu,

-(1/3-g) maddesinde, genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, demek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin KDV'ye tabi olduğu,

-(17/4-r) maddesinde (6770 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle *değişmeden önceki hali*), kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6770 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle KDV Kanununa eklenen Geçici 36 ncı madde ile, " Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyeler ve il özel idareleri tarafından iktisadi işletme oluşturmaksızın yapılan taşınmaz teslimlerinde katma değer vergisi aranmayacağı, bu nedenle geçmişe dönük herhangi bir tarhiyat yapılmayacağı, daha önce yapılmış olan tarhiyatlardan varsa açılmış davalardan feragat edilmesi kaydıyla vazgeçileceği, tahakkuk eden tutarların terkin edileceği, tahsil edilen tutarların red ve iade edilmeyeceği" hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/F-4.16.1. Taşınmazların Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı bölümünde (03/02/2017 tarihinde yürürlüğe giren 10 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile *değişmeden önceki hali*);

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutaat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz.

...

Belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların, iktisadi bir işletme oluşturmayacak, bir başka deyişle, bu kıymetlerin ticaretini yapma kapsamında değerlendirilmeyecek

şekilde satışı, verginin konusuna girmemektedir.

Söz konusu taşınmazların açık arttırma suretiyle satışı ise bu satışın ticari kapsamda yapıp yapılmadığına bakılmaksızın KDV'ye tabidir.

Ancak, bu durumda satışa konu taşınmazların (arsa, arazi, bina) belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde asgari iki tam yıl (730 gün) bulunmuş olması kaydıyla satış işlemi KDV'den istisnadır. Aksi takdirde genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanır.

Belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ticari bir organizasyon çerçevesinde ve devamlılık arz edecek şekilde satışı, genel hükümler gereğince KDV'ye tabidir. Dolayısıyla satışa konu gayrimenkuller iki tam yıldan fazla süredir belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunsada dahi ticari bir organizasyon çerçevesinde ve devamlılık arz edecek şekilde yapılan bu satışlarda, KDV istisnası uygulanmaz."

açıklamaları yer almaktadır.

Öte yandan; 10 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile KDV Genel Uygulama Tebliğinin II/G bölümünün sonuna eklenen "8. Belediye ve İl Özel İdarelerinin 27/1/2017 Tarihinden Önce Yaptıkları Taşınmaz Satışları" bölümünde;

".....Belediyeler ve il özel idarelerinin taşınmaz satışları nedeniyle bünyelerinde iktisadi işletme oluşması halinde, iktisadi işletmenin taşınmaz satışları genel hükümlere göre KDV'ye tabi olup, bu iktisadi işletmelerin taşınmaz satışlarına 3065 sayılı Kanunun geçici 36 ncı maddesi hükmünün uygulanması mümkün değildir.

Buna göre, belediye ve il özel idarelerinin 27/1/2017 tarihinden önce yapmış oldukları ve iktisadi işletme oluşturmamakla birlikte müzayede mahallinde yapılması nedeniyle KDV hesaplanması gereken taşınmaz satışları üzerinden KDV hesaplanmamış ve beyan edilmemiş olması durumunda, hesaplanmayan KDV, bu madde kapsamında belediye ve il özel idarelerinden aranmayacaktır...."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığından alınan belgelerin incelenmesinden; satışın ihale yoluyla yapıldığı, satış işlemi ile ilgili tahakkuk eden KDV'nin tarafınızca Belediyeye ödendiği, Belediye tarafından da söz KDV'nin 2016/Haziran döneminde beyan edildiği anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, adı geçen Belediyenin ... tarih ve ... sayılı Encümen Kararına istinaden muhtelif sayıdaki diğer taşınmazları ihale yoluyla ayrıca satışa çıkardığı tespit edilmiştir.

Buna göre, İl Özel İdaresinin kapanması dolayısıyla Sakarya Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilen arsa üzerine inşa edilen işyerlerinin satışı suretiyle belediye bünyesinde bir iktisadi işletme oluşacağından, bu

taşınmazların müzayede yoluyla satışı işleminde;

-Gerek KDV Kanununun 6770 sayılı Kanunla değişmeden önceki 17/4-r maddesindeki istisna hükmünün,

-Gerekse de 6770 sayılı Kanunla KDV Kanununa eklenen Geçici 36 ncı maddesi hükmünün

uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Dolayısıyla, söz konusu taşınmaz satışı ile ilgili olarak gerçekleştirilen ihale bedeli üzerinden Belediye tarafından KDV hesaplanması ve beyan edilmesi 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. — 15.09.2026