

Yapılan sözleşme kapsamında TOKİ'ye geri iade edilecek taşınmazların tesliminde KDV uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV. 28-185166
Tarih	27.10.2016

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV. 28[Özelge]-185166 27.10.2016

Konu : Yapılan sözleşme kapsamında TOKİ'ye geri iade edilecek taşınmazların tesliminde KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Şirketinizin Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) iştiraki olduğu, TOKİ ile 06/08/2012 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul (Arsa) Satış Protokolü" kapsamında İdarenin mülkiyetinde bulunan ... adet taşınmazın Şirketinize teslim edildiği, arsa bedeli ve buna bağlı endekslemelerin TOKİ tarafından hesaplanarak Kanunun 17/4-p maddesi uyarınca KDV hesaplanmadan gerçekleştirildiği, 06/05/2015 tarihinde TOKİ ile düzenlenen protokolün 8 inci maddesinin ise kalan taşınmazların İdareye iadesi ve mahsuplaşma imkanını getirdiği belirtilerek, taşınmazların 17 adedinin değerlendirme imkanı kalmadığından söz konusu protokol kapsamında gerekli tapu işlemlerinin yapılarak TOKİ'ye devir ve tescil edileceği belirtilerek, değerlendirme imkanı kalmayan taşınmazların TOKİ'ye tesliminin KDV'ye tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (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,

-17/4-p maddesinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin KDV den istisna olduğu,

-35 inci maddesinde ise malların iade edilmesi, işlemin gerçekleşmemesi, işlemten vazgeçilmesi veya sair sebeplerle matrahda değışiklik vukubulduğu hallerde, vergiye tabi işlemleri yapmış olan mükellefin bunlar için borçlandığı vergiyi; bu işlemlere muhatap olan mükellefin ise indirme hakkı bulunan vergiyi değışikliğin mahiyetine uygun şekilde ve değışikliğin vukubulduğu dönem içinde düzelteceği, řu kadar ki, iade olunan malların fiilen işletmeye girmiş olması ve bu girişin defter kayıtları ile beyannamede gösterilmesinin şart olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (IV/D-4. İstisna Kapsamında Yapılan Teslim ve/veya Hizmetin Matrahının Değişmesi ve Düzeltme İşlemleri) başlıklı bölümünde istisna kapsamındaki teslim veya hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminden sonra malların iade edilmesi, işlemin gerçekleşmemesi, işlemten vazgeçilmesi veya sair sebeplerle işlem matrahının değışmesi durumunda bir düzeltme yapılmasının gerektiği ve bu düzeltmenin defter kayıtları ve beyanname üzerinde yapılacağı açıklanmıştır.

Söz konusu talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

-06/08/2012 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul (Arsa) Satış Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan ... adet taşınmazın şirketinize teslim edildiği, arsa bedeli ve buna bağlı endekslemelerin TOKİ tarafından hesaplanarak Kanunun 17/4-p maddesi uyarınca KDV hesaplanmadan gerçekleştirildiği ve 28/03/2013 tarihinde tapu devir teslimlerinin tamamlandığı,

-Protokolün VI/2. maddesi gereğince tapu devri yapılan alıcının gayrimenkulü TOKİ'ye iade veya borcu devir yetkisinin bulunmadığı,

-Protoköl'de değerleme imkanı kalmayan gayrimenkullerin TOKİ'ye iade edileceğine yönelik herhangi bir hükmün yer almadığı,

-06/05/2015 tarihinde düzenlenen "Gayrimenkul (Arsa) Satış Protokolü"nün 8 inci maddesinde ise 06/08/2012 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul (Arsa) Satış Protokolü"ne atıfta bulunularak iade hükmünün koyulduğu, iade edilen taşınmazlara ait bedellerin sözleşme tarihinden itibaren Yİ-ÜFE oranında güncelleneceği, tapu devir işlemlerine ait tapu, döner sermaye harcı ve özel işlem vergisi gibi giderlerin kanuni yükümlülükler çerçevesinde TOKİ ve Şirketinizce yerine getirileceği,

anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, taşınmazların Şirketinize 2013 yılında tapu devir işlemleri yapılarak teslim edildiği, 06/08/2012 tarihli Protokolde iade hükmünün yer almadığı, taşınmaz iade işlemlerine yönelik hükmün 06/05/2015 tarihinde düzenlenen Protokole eklendiği, iade edilmesine karar verilen taşınmazlara ait bedellerin sözleşme tarihinden itibaren Yİ-ÜFE oranında güncelleneceği, tapu, döner sermaye harcı ve özel işlem vergisi gibi giderlerin kanuni yükümlülükler çerçevesinde TOKİ ve Şirketinizce yerine getirileceği dikkate alındığında işlemin Kanunun 35 inci maddesi kapsamında değerlendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

Buna göre, TOKİ tarafından Şirketinize tapuda tescil işlemi yapılarak teslim edilen arsa vasıflı taşınmazların değerlendirme imkanı kalmayan kısmının TOKİ'ye geri satışı, KDV Kanununun 1/1 ve 2/1 nci maddeleri gereğince KDV ye tabi bulunmaktadır.

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