

## Tapuda Kargir Apartman Olarak Kayıtlı Bulunan Binanın Cins Tahsisi Yapılarak Satılması Sonucunda Yüklenilen KDV'nin İadesi Hk.

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                    |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU                |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[29-2014/15]-992 |
| <b>Tarih</b>      | 06.10.2015                                |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 84974990-130[29-2014/15]-992

06/10/2015

Konu : Tapuda Kargir Apartman Olarak Kayıtlı Bulunan Binanın Cins Tahsisi Yapılarak Satılması Sonucunda Yüklenilen KDV'nin İadesi Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, tapu kayıtlarında kargir apartman olarak kayıtlı bulunan taşınmazın % 18 KDV oranı uygulanarak satın alındığı, daha sonra söz konusu taşınmaz üzerinde tapuda cins tahsisi yapılarak sekiz ayrı konut olarak tapuya tescil edildiği ve % 1 KDV oranı uygulanarak satıldığı belirtilmekte olup, bu satıştan dolayı yüklenmiş olduğunuz KDV'nin nakden veya mahsuben iadesinin talep edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

-29/1 inci maddesinde; mükelleflerin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisini indirebilecekleri,

-29/2 nci maddesinde, bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamının, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki farkın sonraki dönemlere devrolunacağı ve iade edilemeyeceği, ancak 28 inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup teslim ve hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan verginin yılı içinde mahsuben, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen verginin ise izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden veya mahsuben iade edilebileceği,

hükme bağlanmıştır.

KDV oranlarına ilişkin 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar konut teslimleri için % 1 katma değer vergisi oranı belirlenmiştir.

60 No.lu KDV Sirkülerinin "8.2.1. Müzayede Yoluyla Yapılan Taşınmaz Satışları" başlıklı bölümünde; "Tapu sicilinde bahçeli ev, bahçeli konut gibi ibarelerle kayıtlı taşınmazların üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunmaması halinde, bu taşınmazların konut olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığından, arsa veya arazi sayılmak suretiyle genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir. Öte yandan, tapu sicilinde arsa ve arazi olarak kayıtlı bulunan taşınmazların üzerinde kullanılabilir halde konut olduğu takdirde de bu satışın yukarıdaki açıklamalara göre konut sayılacağı tabiidir." açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, tapu kayıtlarında kargir apartman olarak kayıtlı bulunan, ancak fiilen net alanı 150 m<sup>2</sup> nin altında olan konutların müzayede yoluyla satışında %1 oranında KDV uygulanması gerekmekte olup, tapu kayıtlarında değişiklik yapılmak suretiyle indirimli oranda KDV iadesi alınması mümkün bulunmamaktadır.

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