

Arsa, İşyeri ve Meskenin Birlikte satışında KDV Oranı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	18008620-130[ÖZG-2014-59]-8
Tarih	02.03.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 18008620-130[ÖZG-2014-59]-8

02/03/2015

Konu : Arsa, İşyeri ve Meskenin Birlikte satışında KDV Oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... , ... no.lu satış dosyasında, satışa konu ... adresinde bulunan bahçe vasfında kayıtlı taşınmaz üzerinde bilirkişi tarafından yapılan inceleme sonucunda düzenlenen raporda, 514 m2 zemin üzerinde her biri 99,50 m2 iki dükkân, her biri 146 m2 iki adet daire bulunduğu, zemin değerinin 43.690,00 TL. bina değerinin 216.531,00 TL. toplam değer 260.221,00 TL. olduğunun belirtildiği, Satış Memurluğu'nun 21/03/2014 tarihli "Taşınmazın Açık Artırma İlanı"nda, KDV oranının arsa için % 18, daire için % 1 olarak açıkça ve ayrıca yazıldığı belirtiltiği, ancak satış sonrası satış bedelinden müvekkil hissesi düşüldükten sonra kalan bedel üzerinden % 18 oranında KDV tahsil edildiği belirtilerek, söz konusu taşınmaz satışında uygulanacak KDV oranı konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (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,

- 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların KDV'ye tabi olduğu,

- 23/d maddesinde, bu satışlarda vergiyi doğuran olay, satışın yapıldığı tarihte vuku bulmakta olup, satılan malın kesin satış bedeli katma değer vergisinin matrahı olacağı,

hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında "Net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV'ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı, net alanı 150 m2 yi aşmayan konutlar için %1, 150 m2 yi aşan konutlar ile m2 sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için %18 dir.

01.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin "Konut Teslimleri ve İnşaat Taahhüt İşleri" başlıklı (III/B-2.1.) bölümünün "2.1.3.Net Alan" başlıklı alt bölümünde, net alan deyiminin "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade ettiği, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda indirimli oranın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı belirtilerek, net alanının hesaplanmasına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. 60 no.lu KDV Sirkülerinin (8.2.1.) bölümünde de, konutların 150 m2'ye kadar net alanın hesabında dikkate alınacak unsurlara ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, satılan konutun bağımsız olarak kullanılmaya esas her bir bölümü tek başına dikkate alınacaktır. Konutu çevreleyen arsa ve arazi, bu konutla birlikte değerlendirilecek ve konutun tabi olduğu oranda KDV'ye tabi olacaktır. Konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğü ise mahalli örf ve adete göre tespit edilecektir.

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 ve 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.

Buna göre, bilirkişi raporu ile 150 m2'nin altında olduğu ve konut olarak kullanıldığı tespit edilen 2 adet dairenin ve bu konutla birlikte değerlendirilecek arsa payının ayrıştırma yapılmaksızın %1 oranında; bunun haricindeki arsa bedeli ve 2 adet dükkanın ise genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması 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