

## Taşınmaz Satışında KDV Oranı.

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                     |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 37009108-130[404117]-37166 |
| <b>Tarih</b>      | 14.03.2023                 |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**Konya Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-37009108-130[404117]-37166

14.03.2023

Konu : Taşınmaz Satışında KDV Oranı.

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Belediyesi tarafından 2022 yılı Eylül ayında takas yolu ile arsa niteliğinde bazı gayrimenkullerin Müdürlüğünüze devredildiği belirterek, söz konusu arsaların ihale yoluyla satışının Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-p ve 17/4-r maddeleri kapsamında istisna olup olmadığı ile söz konusu satışın KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında istisna olması halinde ise arsalara ilişkin iki tam yıl sürenin hesaplamasında arsaların Belediye mülkiyetinde bulunduğu sürenin dikkate alınıp alınmayacağı ve ihale satış bedeli üzerinden hesaplanacak KDV oranı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

-1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların KDV'ye tabi 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 teslimleri, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde 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.

Mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak maddede yer alan sınırlar dahilinde, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından

belirlenmektedir.

Bu kapsamda KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (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 içinse %18 olarak uygulanmaktadır.

29/3/2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, 2007/13033 sayılı BKK eki (II) sayılı listeye 36 ncı sıra ihdas edilerek, "arsa ve arazi teslimleri" ibaresi eklenmek suretiyle, bu teslimlerde Kararın yürürlüğe giriş tarihi olan 1/4/2022 tarihinden itibaren %8 KDV oranı uygulanması öngörülmüştür.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- "Hazinenin Taşınmaz Teslimi ve Kiralamaları, İrtifak Hakkı Tesisi, Kullanma İzni ve Ön İzin Verilmesi İşlemleri, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığının Arsa ve Arazi Teslimleri ile Belediye ve İl Özel İdarelerinin Taşınmaz Satışları" başlıklı (II/F-4.15.) bölümünde;

"...

*6770 sayılı Kanunla 3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesine "belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler" ibaresi eklenmiştir.*

*3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesine göre, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı (belediye ve il özel idarelerinin bünyelerinde oluşan iktisadi işletmelerin taşınmaz satışları hariç) KDV'den istisnadır.*

*Diğer taraftan, bölge sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan belediyelerin bu amaçları kapsamında yapmış oldukları işlemler KDV'nin konusuna girmemekle birlikte, belediyelerin ticari, sınai, zirai veya mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri 3065 sayılı Kanunun (1/3-g)*

*maddesi uyarınca KDV'ye tabidir.*

*Belediyelerin veya il özel idarelerinin bünyesinde bir iktisadi işletme oluşması halinde KDV mükellefiyetinin, belediye veya il özel idarelerinin adına değil, bunların bünyesinde oluşan iktisadi işletme adına tesis edilmesi gerekmektedir. Belediye veya il özel idarelerine ilişkin mükellefiyet tesisinde, söz konusu iktisadi işletmelerin faaliyet konuları dikkate alınacak ve unvanında faaliyet konusuna yer verilecektir.*

*Buna göre, belediye ve il özel idarelerinin bünyelerinde oluşan iktisadi işletmelerin taşınmaz satışları, 3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesindeki istisna kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, söz konusu iktisadi işletmelerin taşınmaz satışlarında genel hükümlere göre KDV uygulanacaktır.",*

- " Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde ise;

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

...

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

..."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, KDV Kanununun 17/4-p maddesi uyarınca belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı KDV'den istisna edilmiş olup, ... Belediyesinin iktisadi işletmesi durumundaki Genel Müdürlüğünüzün aktifinde yer alan arsaların satışında, KDV Kanununun 17/4-p maddesinde yer alan istisnanın uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan, KDV Kanununun 17/4-r maddesindeki istisna hükmünden yararlanılabilmesi için kurumunuzun taşınmaz ticareti ile iştigal etmemesi (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılmaması veya kiraya verilmemesi), satışa konu arsaların bu amaçla satılmaması ve Genel Müdürlüğünüzün aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunması gerekmekte olup, söz konusu arsalar ilişkin olarak iki tam yıl sürenin hesabında arsaların Belediyenin mülkiyetinde bulunduğu sürelerin dikkate alınması mümkün değildir.

Ayrıca, arsa ve arazi niteliğini haiz taşınmazların 1/4/2022 tarihinden itibaren tesliminde 2007/13033 sayılı BKK eki (II) sayılı listenin 36 ncı sırası uyarınca %8 oranında KDV uygulanacaktır.

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