

İcra dairesinden ihale yoluyla alınan konutların 3. kişiye satışında uygulanacak KDV oranı, harç ve Damga Vergisi oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	71387770-130[17-2017/294]-13228
Tarih	05.03.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DİYARBAKIR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 71387770-130[17-2017/294]-13228

05.03.2019

Konu : İcra dairesinden ihale yoluyla alınan konutların 3. kişiye satışında uygulanacak KDV oranı, harç ve Damga Vergisi oranı hk.

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; icra yolu ile "konut kredisi finansmanı" kapsamında KDV'den istisna olarak edinilen konutların tarafınızca üçüncü kişilere satışında KDV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı ve alınan bazı dairelerin alış değerinin belediye rayiç değerinin altında olduğu, tapu harcı ile damga vergilerinin belediye rayiç değeri üzerinden ödendiği, bu nedenle daire satışlarında belediye rayiç değerinin mi dikkate alınması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

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

- (17/4-ş) maddesinde ise 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından tesliminin (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil) KDV'den istisna olduğu

hükme bağlanmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/F-4.17) "*Konut Finansmanı Amacıyla Teminat Gösterilen veya İpotek Konulan Konutların Teslimi (Mortgage-Tutsat)*" başlıklı bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun (17/4-ş) maddesi uyarınca, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun (38/A) maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil) KDV'den istisna edilmiştir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu yürürlükten kaldırılmış ve 2499 sayılı Kanuna yapılan atıfların, 6362 sayılı Kanunun ilgili maddelerine yapılmış sayılacağı hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla buradaki atfın da 6362 sayılı Kanuna yapılmış sayılması gerekir.

İstisna sadece konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun tesliminde uygulanır.

Bu kapsamdaki konutların, finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi de KDV'den istisnadır. Bu durumda bu kuruluşların söz konusu konutu hem alışlarında hem de satışlarında KDV istisnası uygulanır. Örneğin, konut finansmanına konu üzerinde ipotek tesis edilmiş olan konutların, ipotek alacaklısı banka tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışı (müzayede mahallinde yapılan satışlar dâhil) KDV'den istisnadır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar doğrultusunda, istisna kapsamında satın alınan *konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun* tarafınızca üçüncü kişilere satış işlemi KDV'ye tabi olup, söz konusu konutun satış bedeli üzerinden konutun tabi olduğu oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.

HARÇLAR VE DAMGA VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, (4) sayılı tarifenin 1-20/a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 nispetinde harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde;

"... Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

...

Tapuda yapılan işlemden sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz."

hükmü yer almaktadır.

Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcına esas olacak değer, gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım-satım bedeli olup, tapuda yapılan işlemden sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın ikmalen veya re'sen tarh edilmesi ve bu harç için ceza kesilmesi kanun hükmü gereğidir.

Buna göre, icra dairesinden e-satış yoluyla alınan dairelerin tarafınızca satışı işleminde tapu harcının, emlak vergi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım-satım bedeli üzerinden ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, konuya ilişkin kağıt örneğinin özelge talep formu ekinde yer almaması nedeniyle damga vergisi yönünden herhangi bir değerlendirme yapılamamıştır.

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