

Kamulaştırma bedelinin KDV'ye tabi olup olmadığı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17.4-1498
Tarih	28.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-KDV.17.4-1498 28/05/2014

Konu : Kamulaştırma bedelinin KDV'ye tabi olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

- Şirketiniz ortaklarından ait Bahçelievler Yenibosna Mahallesinde bulunan arsanın Şirketiniz tarafından kiralandığı ve üzerine 1996 yılında depo, idari bina ve antrepo yapıldığı,

-Söz konusu arsanın 05/08/2011 tarihinde Ticaret Sicilinde tescil edildiği,

-Arsanın tapu devir işleminin ise 19/06/2012 tarihinde gerçekleştiği,

-Söz konusu taşınmazınızın, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmasına karar verildiği,

-Yapılacak bu kamulaştırma karşılığında Şirketinize mevcut bina ve tüm muhtesatlar için kamulaştırma bedeli ödenmesi konusunda uzlaşmaya varıldığı,

belirtilerek, Şirketiniz aktifinde bulunan söz konusu yapıların yapım tarihi itibarıyla 2 tam yılı geçmiş olmakla birlikte üzerinde bulunduğu arsanın Şirketiniz aktifine alınışında 2 tam yıllık süre dolmadığından bahsi geçen kamulaştırma işlemi sonucu düzenleyeceğiniz faturada katma değer vergisi (KDV) hesaplanmasının gerekip gerekmediği hususuna ilişkin Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'nin konusunu teşkil ettiği,

-2 nci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

-17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, 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 hisseleri teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Gayrimenkul teslimlerinde mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına bırakılması anında meydana gelmektedir.

Dolayısıyla, Şirketiniz ortağı 1996 yılında kiralanan arsanın, Belediye tarafından kamulaştırılması işleminde, söz konusu arsa ve üzerindeki yapıların 2 tam yıldan fazla süreyle Şirketiniz tarafından fiilen kullanıldığı ve/veya sahip olunduğunun (kiralama süresi hariç) yapı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilmesi ve Şirketinizin kamulaştırmaya konu taşınmazların ticareti ile uğraşmıyor olması şartlarının birlikte sağlanması halinde KDV istisnası uygulanması mümkün 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. — 18.09.2026