

İcra müdürlükleri tarafından serbest bölgede faaliyet gösteren firmalara yapılan gayrimenkul teslimlerinin KDV ve Tapu Harcı karşısındaki durumu

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17-844
Tarih	09.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.17-844

09/04/2014

Konu : İcra müdürlükleri tarafından serbest bölgede faaliyet gösteren firmalara yapılan gayrimenkul teslimlerinin KDV ve Tapu Harcı karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge formunda, ... Serbest Bölgesinde faaliyette bulunan Şirketinizin, serbest bölge sınırları dahilinde yer alan ve ... İcra Dairesi tarafından ... tarihinde gerçekleştirilecek gayrimenkul satışına iştirak edeceği belirtilerek, söz konusu satış işleminde katma değer vergisi (KDV) ve tapu harcı uygulanıp uygulanmayacağı hususunda bilgi verilmesi istenmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde; " Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu kadastro harçlarına tabidir." denilmiş;

58 inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının mükellefleri bentler halinde sayılmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; "Özel Kanunlara Göre Harç Mükellefi" başlıklı 125 inci maddesinde ise, bu Kanunun ilgili kısımlarında mükellefiyet hakkında konulmuş hükümlerin aksine, özel kanunlarda hüküm bulunduğu takdirde özel kanun hükmünün uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin " I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 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 veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun geçici 3 üncü maddenin ikinci fıkrasının (c) bendinde; Avrupa Birliğine tam üyeliğin gerçekleştiği tarihi içeren yılın vergilendirme döneminin sonuna kadar bu bölgelerde gerçekleştirilen faaliyetlerle ilgili olarak yapılan işlemlerin ve düzenlenen kağıtların damga vergisi ve harçlardan istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

İncelenmesinden de görüleceği üzere, serbest bölgelerde faaliyette bulunan mükelleflerin bu bölgelerde gerçekleştirdiği faaliyetlerle ilgili olmak kaydıyla yapacakları işlemler, Avrupa Birliğine tam üyeliğin gerçekleştiği tarihi içeren yılın vergilendirme döneminin sonuna kadar harçtan istisna tutulacaktır.

Buna göre, satın alınacak gayrimenkulün ... Serbest Bölgesinde gerçekleştirdiğiniz faaliyete ilişkin olması ve satış işlemine konu gayrimenkulün serbest bölge içinde bulunması kaydıyla tapuda yapılacak işlemlerin 3218 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesinin (c) bendi uyarınca harçtan istisna tutulması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin, (1/3-d) maddesinde de; müzayede mahallerinde yapılan satışların KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, aynı Kanunun (17/4-r) maddesiyle; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri KDV den istisna edilmiştir.

Ancak, istisna hükmü, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından, taşınmazların ticaretini yapan

kurumlar ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir.

Buna göre, ... İcra Dairesi tarafından gerçekleştirilecek satışa konu gayrimenkulün taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunmayan bir kurumun aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunmuş olması kaydıyla, bu satış işleminde KDV Kanununun (17/4-r) maddesi uyarınca KDV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026