

Belediyenin Kat Karşılığı Arsa Teslimi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.42.16.02-KDV-2-2618-18
Tarih	05.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.42.16.02-KDV-2-2618-18 05/03/2012

Konu : Belediyenin Kat Karşılığı Arsa Teslimi

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve eki sözleşmenin tetkikinden;

İki tam yıldan fazla süredir belediyeniz mülkiyetinde bulunan bir arsanın mülkiyetinin devredilmesi karşılığında, bir miktar nakit para ve kat karşılığı olarak yine belediyeniz mülkiyetinde bulunan başka bir arsaya Belediye hizmet binası, sosyal tesis, binaların dekorasyonu, tefrişatı, ve çevre düzenlemesi işinin ihale edildiği,

İhale şartname ve sözleşmesine göre, Belediye hizmet binası, sosyal tesis, v.b.nin keşfi ile ilgili tutarın düşülmesinden sonra kalan miktarın belediyenize nakit olarak ödenmesi aşamasında katma değer vergisi (KDV) tahsil edilip edilmeyeceği konusunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai, faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin,

1/3-d maddesinde müzayede mahallerinde yapılan satışların; 1/3-g maddesinde, genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, demek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin KDV ye tabi olduğu,

2/5 inci maddesinde; trampanın iki ayrı teslim olduğu,

17/4-r maddesinde ise; belediyelerin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV den istisna olduğu ancak, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışında tutulduğu

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 60 No.lu KDV Sirkülerinin "1.8. Arsa Karşılığı İnşaat İşleri" başlıklı bölümünde; arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslimin söz konusu olduğu, bunlardan birincisinin, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisinin ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimi olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye 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.

Bu çerçevede, iki tam yıldan fazla süredir belediyeniz mülkiyetinde bulunan arsanın bir miktarı nakit olmak üzere müteahhide, Belediye hizmet binası, sosyal tesis vb. inşa edilip teslimi karşılığında verilmesi işleminde iki ayrı teslim söz konusudur. Belediyenizce yapılan arsa teslimi, teslim edilen arsa iki tam yıldan fazla süredir belediyeniz mülkiyetinde kaldığı için Kanunun 17/4-r maddesine göre KDV den istisna tutulacaktır. Bedelin bir kısmının nakit olarak tahsil edilmesi bu durumu değiştirmeyeceğinden nakit olarak alınan kısım üzerinden de KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığınız firma tarafından Belediyenize arsa karşılığında yapılacak olan Belediye hizmet binası, sosyal tesis vb. teslimlere ilişkin olarak firma tarafından düzenlenecek olan faturada, nakit olarak ödenen tutar da dikkate alınarak toplam bedel üzerinden %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

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