

**Hazineye ait taşınmaz üzerinde şirket lehine tesis edilen üst hakkı ve mütemmim cüzlerinin icra müdürlüğünce satışında KDV uygulaması hk.**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                            |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU        |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-1041 |
| <b>Tarih</b>      | 21.07.2011                        |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü**

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-1041

21/07/2011

Konu : Hazineye taşınmaz üzerinde şirket lehine tesis edilen üst hakkı ve mütemmim cüzlerinin İcra Müdürlüğünce satışında KDV uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Şirketiniz lehine tapu sicilinde tescil edilmiş üst hakkının (taşınmazın) ve mütemmim cüzlerinin (bina, kızak vb.) icra yoluyla satışının Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca istisnaya tabi olup olmayacağı hususunda bilgi istediğiniz anlaşılmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların KDV ye tabi olduğu, 17/4-r maddesinin birinci bendinde kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu, ikinci bendinde ise istisna kapsamındaki taşınmazların ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde

bulundurdukları taşınmazların teslimlerinin istisna kapsamında değerlendirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde; Taşınmaz mülkiyetinin konusu;

1- Arazi,

2- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

olarak sayılmıştır.

Aynı Kanunun 684 üncü maddesinde; bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça şeklinde tanımlanmıştır.

Bu hükümler çerçevesinde, Hazineye ait olup Şirketiniz lehine tapuya tescil tarihinden geçerli olmak üzere 15/12/2031 tarihine kadar üst hakkı tesis edilen taşınmazın ve mütemmim cüzlerinin (bina, kızak vb.) icra müdürlüğüne satışı;

- Şirketinizin taşınmaz niteliğindeki kıymetlerin ticaretini yapan bir kurum olmaması,

- Üst hakkı tesis edilen taşınmazın tapu kütüğünde "müstakil ve daimi olarak kaydedilmiş üst hakkı" olarak en az iki tam yıl süreyle aktifinizde yer alması,

- Üst hakkı tesis edilen taşınmaz üzerinde inşa edilen tesislerin aktifinizde tapuya tescil tarihinden itibaren en az iki tam yıl süreyle yer alması,

şartıyla, Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca KDV den istisna olacaktır.

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