

Taşınmaz Tesliminde Özel Matrah Uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-130[I-20-314]-147888
Tarih	20.06.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-45404237-130[I-20-314]-147888

20.06.2022

Konu :Taşınmaz Tesliminde Özel Matrah

Uygulaması

İlgi : .././.... tarihli özelge başvuru formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, taşınmaz mal ticaretinden kaynaklanan işlemlerinizi dolaylı Çekirge Vergi Dairesi Müdürlüğünün vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, 6736 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ve 7186 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 90 ıncı maddeye istinaden Türkiye içinde bulunan taşınmazlarınızı 30/6/2017 ve 30/6/2020 tarihlerinde kanuni defterlerinize kaydederek kayıt altına aldığınızı belirterek bahsi geçen taşınmazların satışında 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun (23/f) maddesinde yer alan düzenlemeden yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

3065 sayılı KDV Kanununun (23/f) maddesinde, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında esaslı değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların tesliminde matrahın, alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutar olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6736 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanunun "Bazı varlıkların milli ekonomiye kazandırılması" başlıklı 7 nci maddesi ve 7186 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesiyle Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 90 ıncı maddede, gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerine sahip oldukları, Türkiye'de bulunan ancak kanuni defter kayıtlarında yer almayan para, altın, döviz, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları ile taşınmazlarını dönem kazancının tespitinde dikkate almaksızın kanuni defterlerine kaydetme hakkı tanınmıştır.

Diğer taraftan, KDV Genel Uygulama Tebliğinin "İkinci El Araç ve Taşınmaz Ticareti" başlıklı (III/A-4.9.) bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun 7104 sayılı Kanunla değişik (23/f) maddesine göre, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, KDV mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında esaslı değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların tesliminde matrah, alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutardır.

KDV mükellefi olmayanlardan veya istisna kapsamında KDV ödenmeksizin alınan ikinci el motorlu kara taşıtları ile taşınmazların satışında düzenlenecek faturalarda alış bedeli ile satış bedeli arasındaki

fark üzerinden KDV hesaplanır. KDV hesaplanarak alınan ikinci el motorlu kara taşıtları ile taşınmazların teslimlerinde ise özel matrah uygulanmayacağı tabiidir.

Buna göre, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulaması yalnızca ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükellefler tarafından uygulanacaktır.

...

Taşınmaz ticareti ile iştigal edenler, 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik kapsamında yetki belgesi alan ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkârlardır. Taşınmaz ticareti ile iştigal etmekle birlikte henüz yetki belgesi almamış olanlar, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesi alınması için verilen süre ile sınırlı olmak üzere yetki

belgesi olmaksızın, özel matrah uygulayabilirler. 6362 sayılı Kanun kapsamında faaliyette bulunan gayrimenkul yatırım fonları ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yetki belgesi aranmaksızın, taşınmaz ticaretiyle iştirak eden mükelleflerden sayılırlar.

Verilen süre içinde yetki belgesini almamış olanlar ile yetki belgesi olmaksızın ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticareti ile iştirak edenlerin ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulanmaz.

İkinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulanabilmesi için, araç veya taşınmazın basit tadil, bakım ve onarım işlemleri dışında vafında esaslı değışiklik yapılmaması gerekmektedir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, ikinci el taşınmaz satışlarında özel matrah KDV mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında esaslı değışiklik yapılmaksızın satılan taşınmazların tesliminde uygulanmakta olup, 30/6/2017 ve 30/6/2020 tarihlerinde 6736 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ve Gelir Vergisi Kanununun Geçici 90 ıncı maddesine istinaden varlık barışı kapsamında kanuni defterinize kaydettiğiniz iki adet taşınmazın satışında KDV Kanununun (23/f) maddesi çerçevesinde özel matrah uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

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.

