

Üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın satışında uygulanması gereken KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	36062021-130[28-2019/ÖZE-03]-E.18381
Tarih	27.03.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 36062021-130[28-2019/ÖZE-03]-E.18381

27.03.2019

Konu : Üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın satışında uygulanması gereken KDV oranı.

İlgi : 01/02/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, üzerinde 2656 m² inşaat alanlı idari kısım ve depoların bulunduğu, 7.797 m² alanlı, tapu kayıtlarına göre arsa vasfında olan taşınmazın, İcra Müdürlüğü tarafından satışında uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı sorulmaktadır.

KDV oranlarının, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Bu kapsamda, KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, sözü edilen listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, büyükşehir belediyesi olmayan illerde, net alanı 150 m²' ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiş; bunun dışındaki arsa ve iş yeri teslimlerinin ise, geçici uygulamalar dışında, genel oranda (% 18) KDV' ye tabi tutulmasına hükmedilmiştir.

Ayrıca, aynı Karara eklenen Geçici 3 üncü maddede, % 18 oranında KDV' ye tabi olan konutların 5/5/2018, iş yerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) ise 18/5/2018 tarihinden itibaren 31/3/2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde % 8 oranında KDV uygulanmasına karar verilmiştir.

60 Seri No.lu KDV Sirkülerinin (8.2.1.) bölümünde, "Taşınmaz teslimlerinde teslim konu taşınmazın işlem tarihi itibarıyla geçerli fiili durumunun dikkate alınması" gerektiği belirtilmiş ve konutu çevreleyen arsa ve arazinin, bu konutla birlikte değerlendirilip konutun tabi olduğu oranda KDV' ye tabi olacağı, konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğünün ise mahalli örf ve adete göre tespit edileceği ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, taşınmaza ilişkin açık artırma ilanının incelenmesinden, arsa değerinin yapı değerinden 6 kat fazla olduğu anlaşılmıştır. Bu itibarla, binaları çevreleyen arsanın, işyeri ile birlikte değerlendirilerek işyerinin tabi olduğu oranda KDV'ye tabi tutulması mümkün değildir.

Buna göre, icra yoluyla satışa konu edilen;

- **Arsa niteliğindeki gayrimenkulün,** satış tarihine bakılmaksızın genel oranda (% 18)
- **İdari kısım ve depoların,** işlem tarihi itibarıyla fiilen işyeri olarak kullanılıyor olması halinde 31/3/2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) satışında % 8, bu tarihten sonra ise orana ilişkin yürürlüğe konulmuş geçici bir uygulama yoksa genel oranda (% 18)
- **Makine ve tesisatların,** idari kısım ve depoların mütemmim cüzü olarak bunlarla birlikte satılması halinde bunların tabi olduğu oranda, ayrı olarak satılması halinde ise satış tarihine bakılmaksızın genel oranda (% 18)

KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

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