

Tapuda kargir ev ve tarla vasıflı taşınmazın icrada satışında KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2010-49-88
Tarih	12.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-40-MUK-2010-49-88

12/05/2011

Konu : Tapuda kargir ev ve tarla vasıflı taşınmazın icrada satışında
kdv oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... ili ... İlçesi ... Köyü ... Mevkii ... Ada ... parselde kayıtlı ... m² lik tapuda kargir ev ve tarla vasıflı taşınmaz üzerinde 106 m² oturma alanlı tek katlı taşınmazı ... İcra Müdürlüğünden müvekkilinizin icra yoluyla aldığı belirtilerek, söz konusu taşınmazın katma değer vergisi oranının bildirilmesi istenilmektedir.

KDV Kanununun 1/3-d maddesine göre, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında olup olmadığına bakılmaksızın müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar KDV nin konusuna girmektedir.

Aynı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 30.12.2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararnameye ekli I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri % 1 oranında katma değ er vergisine tabidir.

9 ve 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğlerinde net alanın hesaplanması ayrıntılı olarak açıklanmış olup, 15 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "I. Müzayede Mahallinde Yapılan Satışlar" başlıklı bölümünde ise ; "KDV Kanununun 1/3-d maddesine göre, cebri icra, izale-i ş uyu, ipoteğ in paraya çevrilmesi, tasfiye gibi nedenlerle müzayede mahallerinde yapılan açık artırma, pazarlık ve diğ er şek illerdeki satışların KDV ye tabi bulunduğ u, bu satışlarda vergiyi doğ uran olayın satışın yapıldığı tarihte vuku bulduğ u, verginin mükellefinin satışları düzenleyen özel veya resmi kişı veya kuruluş lar olduğ u, KDV Kanununun 23/d maddesine göre satılan malın kesin satış bedelinin KDV matrahını oluşturacağı" belirtilmektedir.

Öte yandan, üzerinde konut bulunan gayrimenkullerin satışında, 150 m2 lik alan hesaplanırken sadece konutun alanı dikkate alınmakta ve konutu çevreleyen arsa veya tarla, bu konutun mütemmimi niteliğini korumak şartıyla 150 m2 lik alan hesaplamasında dikkate alınmamaktadır.

Dolayısıyla, tapu kaydında arsa/tarla olarak görünen gayrimenkullerin üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunması bu gayrimenkullerin arsa/tarla olma vasfını ortadan kaldırarak, arsayı/tarlayı üzerinde bulunan konutun mütemmim cüz ü haline getirmektedir.

Bu durumda, 150 m2 ye kadar olan konutlar ile bu konutların mütemmimi halindeki tarla ve arsa teslimlerine % 1 oranında KDV uygulanacaktır.

Buna göre, tapu kayıtlarında kargir ev ve tarla vasıflı taşınmaz olarak belirtilen ve içerisinde 106 m2 lik konut bulunan taşınmazın satış işlemi, arsanın mahalli örfe göre binanın mütemmimi olarak tespit edilmesi kaydıyla, alanı 150 m2 ye kadar konut teslimi sayılarak % I oranında, aksi takdirde genel oranda (%18) KDV ye tabi tutulacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

...

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğ u halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(**) Talebiniz zerine 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