

**şirket aktifine kayıtlı olan ve yap-işlet-devret modeliyle
değerlendirilen taşınmaz satışının KDV istisna yönünden
değerlendirilmesi**

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	36062021-130[2024-KDV-ÖZE/02]-111687
Tarih	01.10.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-36062021-130[2024-KDV-ÖZE/02]-111687

01.10.2024

Konu : Şirket aktifine kayıtlı olan ve yap-işlet-devret modeliyle değerlendirilen taşınmaz
satışının KDV istisna yönünden değerlendirilmesi

İlgi : ... özelge talebiniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda... Belediyesinin %99,99 hissesine sahip olduğu Şirketinizin ulaşım faaliyetinde bulunduğu, ... tarihinde Şirketiniz adına tescil edilip şirket faaliyetiniz kapsamında atıl olarak aktifinizde kayıtlı bulunan arsanın ... tarihinde yapılan sözleşme ile yap-işlet-devret modeliyle TP Petrollerine kiralandığı, söz konusu arsanın ... tarih ve ... ilan numarası ile yapılan ihale sonucunda ... tarihli arsa satış sözleşmesi ileye satıldığı belirtilerek, söz konusu satış işleminin 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

- 7456 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile değişik 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin vergiden istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında olduğu,

- 7456 sayılı Kanunun 8 nci maddesi ile eklenen geçici 43 üncü maddesinde, bu maddenin yürürlük tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için bu maddeyi ihdas eden Kanunla bu Kanunun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (r) bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümlerin uygulanacağı

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- "Taşınmazların Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde;

"15/7/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7456 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesinde yapılan değişiklikle kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası uygulaması kaldırılmıştır.

Öte yandan, 3065 sayılı Kanuna 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 43 üncü madde uyarınca, 15/7/2023 tarihinden önce kurumların aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazların 15/7/2023 tarihinden itibaren kurumlar tarafından satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesinde 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi KDV istisnası uygulamasına devam edilecektir...",

- "15/7/2023 Tarihinden Önce Kurumların Aktifinde Yer Alan Taşınmazların Satışında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.1) bölümünde;

"3065 sayılı Kanuna 15/7/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 43 üncü maddede,

"Bu maddenin yürürlük tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için bu maddeyi ihdas eden Kanunla, bu Kanunun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (r) bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümler uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, 15/7/2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazların 15/7/2023 tarihinden itibaren kurumlar tarafından satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası

uygulanmasına devam edilecektir.

Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz.

İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlerde uygulanır. Bağış, hibe şeklinde yapılan devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan ancak kiraya verilen taşınmazın ticareti yapılan taşınmaz kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu taşınmazın satışının 3065 sayılı Kanunun geçici 43 üncü maddesi kapsamında KDV'den istisna tutulması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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