

Tarım satış kooperatifinin taşınmaz satışında KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93996897-130-108408
Tarih	18.06.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Muğla Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-93996897-130-108408

18.06.2025

Konu : Tarım satış kooperatifinin taşınmaz satışında KDV

İlgi : ... tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 6/2/1996 tarihinden itibaren mülkiyeti kooperatifinizde bulunan ... ada, ... parselde bulunan arsa ile ... tarihinde kooperatifiniz kayıtlarına alınan ... ada, ... parselde iken ... tarihinde ifraz işlemine tabi tutularak 5 parselde bölünen taşınmaz satışlarının 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında istisna olup olmadığı hususunda Defterdarlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 maddesinde, Türkiye'de ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların (7456 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile değişmeden önceki hali) satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin 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 "Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünün "15/7/2023 Tarihinden Önce Kurumların Aktifinde Yer Alan Taşınmazların Satışında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.1.) alt bölümünde,

"3065 sayılı Kanuna 15/7/2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmî 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 uygulamasına 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 mutaat 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, ... tarihinden itibaren mülkiyeti kooperatifinizde bulunan ... ada, ... parselde bulunan arsa ile ... tarihinde kooperatifiniz kayıtlarına alınan ... ada, ... parselde iken ... tarihinde ifraz işlemine tabi tutularak 5 parselde bölünen taşınmazın ortaklara ya da ortak dışındakilere satışı, söz konusu taşınmazların en az iki tam yıl süreyle kooperatifiniz aktifinde bulunması ve kooperatifinizce ticareti yapılan taşınmazlardan olmaması şartıyla, 3065 sayılı KDV Kanununun geçici 43 üncü maddesi kapsamında KDV'den istisna olup, aksi halde bu satış işlemleri için genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanacağı tabiidir.

Taşınmazın Kooperatifinizin mülkiyetinde en az iki tam yıl bulunup bulunmadığının tespitinde, ifraz uygulanan taşınmazın ilk iktisap tarihinin esas alınması 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 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. — 11.09.2026