

T.C.
AFYONKARAHİSAR VALİLİĞİ
(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

Sayı : 63611781-130[28-2017/6]-19

15.08.2017

Konu : İcra Dairesince satışı yapılan taşınmazın KDV oranı

İlgi : 11.05.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun sayılı satış dosyasında tarafınıza satışı yapılan Köyü, ... Mevkii, ... Ada, ... Parselde kayıtlı, kullanılmayan ve yapı ömrünü tamamlamış, kargir evin müzayede yoluyla satışında uygulanması gereken katma değer vergisi oranı (KDV) sorulmaktadır.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 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, bu listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir.

2016/9153 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Karara eklenen Geçici 2 nci maddede "Bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı"nın uygulanacağı hüküm altına alınmış, daha sonra da 2017/9759 sayılı BKK ile bu süre 30/9/2017'ye kadar uzatılmıştır.

Bu kapsamda;

-Net alanı 150 m² ve üstündeki konutların 2016/9153 sayılı Kararın yürürlük tarihi olan 8/9/2016 tarihinden önceki tesliminde % 18, 8/9/2016 ile 30/9/2017 tarihleri (bu tarihler dahil) arasındaki tesliminde % 8 oranında;

-Büyükşehir Belediyesi olmayan ilinde, net alanı 150 m²'ye kadar konutların tesliminde ise % 1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Bunlara ilaveten, 60 Seri No.lu KDV Sirkülerinde, satılan konutun bahçeli olması halinde 150 m² lik alanın hesabında ilke olarak bahçenin göz önünde bulundurulmayacağı, konutun bağımsız olarak kullanılmaya esas her bir bölümünün tek başına dikkate alınacağı; konutu çevreleyen arsa ve arazinin, bu konutla birlikte değerlendirileceği ve konutun tabi olduğu oranda KDV'ye tabi olacağı; konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğünün ise mahalli örf ve adete göre tespit edileceği; tapu sicilinde bahçeli ev, bahçeli konut gibi ibarelerle kayıtlı taşınmazların üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunmaması halinde, bu taşınmazların konut olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığından, arsa veya arazi sayılmak suretiyle genel oranda (% 18) KDV'ye tabi tutulması gerektiği; öte yandan, tapu sicilinde arsa ve arazi olarak kayıtlı bulunan taşınmazların üzerinde kullanılabilir halde konut olduğu takdirde de bu satışın konut sayılacağı açıklanmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan taşınmazın açık artırma ilanı ve bilirkişi raporunda; İlçesi, Köyü, Mevkii, ... Ada, ... Parsel üzerinde bulunan binanın yetmiş yaşlarında olduğu, söz konusu yapının kullanım ömrünü tamamladığı ve keşif günü itibariyle de kullanılmadığı anlaşılmıştır.

Buna göre, işlem tarihi itibariyle geçerli fiili durumu dikkate alındığında bu tarih itibariyle kullanılamaz halde olan taşınmazın tapuda "kerpiç ev ve arsası" olarak kayıtlı bulunsa dahi, arsa olarak kabul edilmesi ve 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.