Müzayede mahallerinde gayrimenkul satışlarına KDV

29.06.2010 | Veysi Seviğ

Katma Değer Vergisi Yasası'nın birinci maddesi gereği olarak taşınmazların;

* Ticari, zirai, mesleki faaliyet kapsamındaki teslimleri,

* Bu faaliyetler kapsamına girmese dahi müzayede mahallerindeki satışları

Katma Değer Vergisi'ne tabidir.

Dolayısıyla ticari nitelik taşımayan veya en az iki isteklinin katılımı suretiyle müzayede yoluyla yapılmayan taşınmaz satışları Katma Değer Vergisi'ne tabi tutulmamaktadır. Örneğin herhangi bir kişinin kendisine ait bulunan bir gayrimenkulü bir başka kişiye satması halinde, bu işlem Katma Değer Vergisi'ne tabi değildir.

Katma Değer Vergisi Yasası'na ekli (1) sayılı listenin 11'inci sırasında ifade edildiği üzere "Net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri" yüzde 1 oranında Katma Değer Vergisi'ne tabi olup, buna göre net alanı 150 m2'yi aşan konutlar m2 sınırlaması olmaksızın, diğer bütün taşınmazlar da dahil olmak üzere yüzde 18 oranında Katma Değer Vergisi'ne tabidir.

Diğer yandan Katma Değer Vergisi Yasası'nın 17'nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının;

* (8p) bendinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri,

* (r) bendinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satış suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler,

Katma Değer Vergisi'nden bağışık tutulmuştur. Ancak bu bağlamda Katma Değer Vergisi Yasası'nın 17/4-r maddesindeki istisna hükmü, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hissesi teslimleri için geçerli değildir.

Katma Değer Vergisi Yasası'nın geçici 28'inci maddesi uyarınca da 03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri Katma Değer Vergisi'nden bağışık tutulacaktır.

Ancak uygulamada, özellikle konut tesislerinin satışlarında katma değer uygulaması açısından bazı duraksamalar ortaya çıkmaktadır. Örneğin icra daireleri, mahkeme satış memurlukları, belediyeler ve diğer kamu veya özel hukuk tüzelkişileri tarafından müzayede yoluyla yapılan konut veya daire, işyeri, arsa, arazi gibi taşınmaz satışları ile taşınmaz niteliğini haiz diğer mal ve hakların satışı Katma Değer Vergisi Yasası'nın 1/3-d maddesi uyarınca söz konusu vergiye tabi olup, satışlar nedeniyle uygulanacak Katma Değer Vergisi oranı çoğu kez duraksama yaratmaktadır.

Yasal düzenleme gereği olarak müzayede yoluyla satılan ve net alanı 150 m2'ye kadar olan konutlar yüzde 1 oranında Katma Değer Vergisi'ne tabi tutulmaktadır.

Konuya ilişkin olarak 150 m2'lik alanın belirlenmesinde dikkate alınacak hususlar 30 seri numaralı Katma Değer Vergisi Genel Tebliği'nin (E) bölümünde yapılmıştır. Buna göre genel duvar yüzlerinde

2.5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm düşülecektir.

Ancak, konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvardan taşan dişleri; bir konuttaki balkonların veya arza zemininden 0.75 m'den yüksek terasların toplamının 2 m2'si; çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler; iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdiven altında 1.75 m yüksekliğinden az olan yerler: bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m2'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırlık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m2'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, net alan dışında kalmaktadır.

Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m2'yi, garajların 18 m2'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun net alanına dahil edilmektedir.

Ayrıca satılan konutun bahçeli olması halinde 150 m2 alanın hesabında ilke olarak bahçe göz önünde bulundurulmayacak, konutun bağımsız olarak kullanılmaya esas her bir bölümü tek başına dikkate alınacaktır. Konutu çevreleyen arsa ve arazi, bu konutlar birlikte değerlendirilecek ve konutun tabi olduğu oranda katma değer vergisine tabi tutulacaktır. Konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğü ise mahalli örf ve adete göre tespit edilecektir.

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 (yüzde 18) Katma Değer Vergisi'ne tabi tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla tapu sicilinde arsa ve arazi olarak kayıtlı bulunan taşınmazların üzerinde, kullanılabilir halde konut olduğu takdirde bu satışın konut satışı olarak değerlendirilmesi gerekecektir. (23.06.2010 gün ve 58 sayılı Katma Değer Vergisi Sirküleri.)

Kaynak: Referans Gazetesi