

# Taşınmaz Tesliminde Özel Matrah Uygulaması hk.

Sayı:  
84974990-130[KDV5.I.23.2018.6]-E.77068  
Tarih:  
08/03/2019

## **T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI** **Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı**

### **Gelir Kanunları KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğü**

Sayı : 84974990-130[KDV5.I.23.2018.6]-E.77068 08.03.2019  
Konu : Taşınmaz Tesliminde Özel Matrah Uygulaması

İlgi : 07/09/2018 evrak kayıt tarihli özelge formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirketiniz ana sözleşmesinde faaliyet konusuna inşaat işlerinin de dahil olduğu ifade edilerek 5 yıl önce Şirketinizin inşaat yapmak için aldığı arsanın bir kısmını ekonomik nedenlerden dolayı üzerinde hiçbir değişiklik yapmadan satmak istediğiniz belirtilerek KDV Kanununun 23/f maddesinde yer alan düzenlemeden yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 23/f maddesinde ise ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların tesliminde matrahın, alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutar olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin "III/A-4.9. İkinci El Araç ve Taşınmaz Ticareti" başlıklı bölümünde;

"3065 sayılı Kanunun 7104 sayılı Kanunla değişik (23/f) maddesine göre, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce, KDV mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vafında esaslı değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmazların tesliminde matrah, alış bedeli

düşüldükten sonra kalan tutardır.

KDV mükellefi olmayanlardan veya istisna kapsamında KDV ödenmeksizin alınan ikinci el motorlu kara taşıtları ile taşınmazların satışında düzenlenecek faturalarda alış bedeli ile satış bedeli arasındaki fark üzerinden KDV hesaplanır. KDV hesaplanarak alınan ikinci el motorlu kara taşıtları ile taşınmazların teslimlerinde ise özel matrah uygulanmayacağı tabiidir.

Buna göre, ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulaması yalnızca ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden mükellefler tarafından uygulanacaktır.

İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti ile iştigal edenler, 13/2/2018 tarihli ve 30331 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmelik kapsamında işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkârlardır. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti ile iştigal etmekle birlikte henüz yetki belgesi almamış olanlar, İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesi alınması için verilen süre ile sınırlı olmak üzere yetki belgesi olmaksızın, özel matrah uygulayabilirler.

Taşınmaz ticareti ile iştigal edenler, 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik kapsamında yetki belgesi alan ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkârlardır. Taşınmaz ticareti ile iştigal etmekle birlikte henüz yetki belgesi almamış olanlar, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesi alınması için verilen süre ile sınırlı olmak üzere yetki belgesi olmaksızın, özel matrah uygulayabilirler.

Verilen süre içinde yetki belgesini almamış olanlar ile yetki belgesi olmaksızın ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz ticareti ile iştigal edenlerin ikinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulanmaz.

İkinci el motorlu kara taşıtı veya taşınmaz teslimlerinde özel matrah uygulanabilmesi için, araç veya taşınmazın basit tadil, bakım ve onarım işlemleri dışında vassında esaslı değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

...

Örnek 4:(A) Mobilya İmalat, Turizm A.Ş. 3 yıl önce yatırım amaçlı almış olduğu arsayı (B) Konut Yapı Kooperatifine satmıştır. (A) Mobilya İmalat, Turizm A.Ş.nin faaliyet konusu taşınmaz ticareti olmadığından arsa tesliminde özel matrah uygulanmayacaktır. "

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, özel matrah uygulaması Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesine sahip ikinci el taşınmaz ticareti yapanlar için geçerli bir düzenleme olup, faaliyet alanı taşınmaz ticareti olmayan ve Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesi bulunmayan Şirketinizce, daha önce inşaat yapmak için alınan arsanın satış işleminde özel matrah şeklinin uygulanması mümkün değildir.

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.