



T.C.  
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Sayı :23294678-010.07.02[120.35]-  
E.1251168  
Konu :3065 sayılı Kanun 13/i Maddesi  
Uygulaması Hk.

VED  
06.06.2017

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 5/5/2017 tarih ve 30057 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 12).

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun vergiden müstesna tutulan teslim ve hizmetlerin düzenlendiği 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/2/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 01/04/2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

*"i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.),"*

bendi eklenmiştir. **(06/05/2022 t. ve E-23294678-010.99-4782358 s. Makam Oluru ile Ek:)** Söz konusu maddede yer alan bir yıllık süre, 8/4/2022 tarih ve 7394 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile 1/5/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere "üç yıl" olarak değiştirilmiştir.

5 Mayıs 2017 tarih ve 30057 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ilgi Tebliğ ile de söz konusu Kanun değişikliği kapsamında, 26/4/2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği değiştirilmiştir.

Söz konusu değişiklikler kapsamında tapu müdürlüklerince dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda açıklanmıştır.

1. Konut veya iş işyeri satışlarında istisnanın uygulanması
  - a. İstisna kapsamına giren taşınmazlar



T.C.  
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı :23294678-010.07.02[120.35]-  
E.1251168  
Konu :3065 sayılı Kanun 13/i Maddesi  
Uygulaması Hk.

VED  
06.06.2017

3065 sayılı Kanunun 13/i maddesinde düzenlenen istisnanın kapsamına konut veya iş yeri olarak inşa edilen binalar girmektedir. Konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerlerinin istisna kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesindeki nitelik esas alınmalıdır.

b. İstisnadan yararlanacak olanlar

İlgi tebliğin 12.3. maddesinin ikinci fıkrasında "*İstisna kapsamında satış yapanlar, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirirler. Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu konut veya işyerlerinin **üç yıl\*** içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte ödeneceği hususunda şerh konulur.*" denilmekte olup taraflarca tapu müdürlüğüne 3065 sayılı Kanunun 13/i bendi kapsamında satış talebi ile bildirimde bulunulması halinde bu talep aşağıda 2 nolu bentte açıklanan şekilde karşılanacaktır. İlgi tebliğde belirtilen şartların yerine getirilip getirilmediği hususundaki görev yetki ve sorumluluk ilgili Maliye kurumuna ait olduğundan İdaremizce bu konuda herhangi bir inceleme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

2. İstisna kapsamında satış usulü ve konut veya iş yerinin **üç yıl\*** içerisinde elden çıkarılması

Konut veya iş yeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için, tapuda satış işleminin gerçekleştirilmesi zorunlu olduğundan;

a. İstisna kapsamında satış işlemini gerçekleştirenlerin, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirmeleri gerekmektedir. Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından satış resmi senedine "*3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin **üç yıl\*** içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesinin şart olduğunu bildikleri*" yönünde ifadeye yer verilerek, taşınmazın beyanlar hanesine de,"*3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin **üç yıl\****



T.C.  
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Sayı :23294678-010.07.02[120.35]-  
E.1251168  
Konu :3065 sayılı Kanun 13/i Maddesi  
Uygulaması Hk.

VED  
06.06.2017

*içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır" şeklindeki belirtme işlenir.*

b. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin **üç yıl\*** içerisinde elden çıkarılmak istenmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenmesi gerekir. Ödemenin yapıldığına ve devrin yapılmasının mümkün olduğuna dair ilgili vergi dairesinden alınan yazı ibraz edilmeden tapu müdürlükleri tarafından söz konusu devir işlemi gerçekleştirilmez.

c. **Üç yıllık\*** sürenin hesaplanmasında satış işlemi izleyen yılın aynı ay ve aynı günü dikkate alınır. Kanunda öngörülen **üç yıllık\*** süre dolduktan sonra yapılacak devir işlemlerinde vergi ve tecil faizi aranmaz. (**23/05/2022\*** tarihinde 3065 sayılı Kanunun 13/i bendindeki istisna kapsamında gerçekleştirilen satış işlemi sonrasında, **24/05/2025\*** tarihinden itibaren ilgili vergi dairesinden yazı alınmadan söz konusu taşınmaza ilişkin talepler doğrudan karşılanabilecektir.)

d. İlgi Tebliğin yürürlük tarihi olan 01.04.2017 tarihi ile bu duyurunun yürürlüğe girdiği tarih aralığında satın alınmış olan ve resmi senedinde yukarıda belirtilen beyanın bulunmadığı taşınmazların satışı işlemi gerçekleştiren taraflarca, söz konusu istisna kapsamında satışın yapılmış olduğunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde, ilgililerin tescil istem belgesi ile beyanı alınarak taşınmazın beyanlar hanesine "**3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında bu konutun/işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır**" şeklinde belirtme yapılır. Bu durumda, Kanunda ve Tebliğde yer alan bir yıllık sürenin hesaplanmasında belirtmenin işlendiği tarihin değil, satışın yapıldığı tarihin esas alınması gerekir.

### 3. Beyanlar hanesindeki belirtmenin terkinini

a. İstisna kapsamında satışı yapılan taşınmazların beyanlar hanesindeki belirtme, (**06/05/2022 t. ve E-23294678-010.99-4782358 s. Makam Oluru ile Mülga ifade**) süre dolduktan sonra talep üzerine terkin edilir.

b. **06/05/2022 t. ve E-23294678-010.99-4782358 s. Makam Oluru ile Mülga ifade**) süre dolmadan yapılan terkin taleplerinde ilgili vergi dairesince düzenlenen resmi yazıya istinaden söz konusu belirtmenin terkinini gerekir.



T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02[120.35]-  
E.1251168  
Konu :3065 sayılı Kanun 13/i Maddesi  
Uygulaması Hk.

VED  
06.06.2017

4. İstisna kapsamında yapılan satışlara (devirlere) ilişkin bildirim

3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığı beyan edilen satışlar (devirler) işlem bazında aylık dönemler itibariyle, en geç takip eden ayın 10 uncu gününe kadar Genel Müdürlükçe elektronik ortamda ve liste halinde Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilecektir.

5. Diğer hususlar

a. Yukarıda belirtilen konular dışında genel olarak taşınmazın devrini engelleyen/yasaklayan bir hususun varlığı veya taşınmaz ediniminin kısıtlandığı vb. hallerde genel hükümler uygulanır ve bu kapsamda ilgi tebliğin 12.1.3. maddesinde istisnadan yararlanabilecek alıcılar başlığı altında yer alan "Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara" yapılacak taşınmaz satış taleplerinin 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekir.

b. 3065 sayılı Kanun 13/i maddesi kapsamında yapılan satış sonrası malikin istemi dışında söz konusu taşınmazın (mahkeme kararı, cebri satış vb. ile) devri halinde ise ilgili vergi dairesine ivedilikle bildirimde bulunulur.

Duyurunun Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesi ve uygulanmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususlarında bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL  
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına  
BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına  
Hukuk Müşavirliğine  
İç Denetim Birimi Başkanlığına

\* 8/4/2022 tarih ve 7394 sayılı Kanununun 10. maddesi ile yapılan değişiklik kapsamında 06/05/2022 t. ve E-23294678-010.99-4782358 s. Makam Olur'u ile yeniden düzenlenmiştir.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02  
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Cem KAHRAMAN  
Tapu ve Kadastro Uzmanı  
Telefon No:(312) 551 42 91