



Yayın Tarihi: 17.10.2022 - Yazar: Ferdi Asım Hellaç

Gayrimenkulde özel matrahtan haksız yararlanan yandı!

Son aylara bakıldığında Maliye'nin gözü iki sektörün üzerinde: **Gayrimenkul ve ikinci el motorlu araç ticareti**. Aslında bu hep böyleydi, ancak son dönemde daha da yoğunlaşmaya başladı. Zaten vergi ile ilgili bir çalışma gündeme geldiğinde ilk akla gelen sektör, gayrimenkul oluyor. Bu nedenle, gayrimenkul sektörüne yönelik düzenlemeler hiç bitmek bilmiyor, hemen her gün yeni bir düzenleme, yeni bir uygulama getiriliyor. Söz konusu düzenlemelerden bazıları tam olarak anlaşılmadığı için yanlış yorumlanıyor ve uygulanıyor. Bu da, vergi ziyana neden olmasının dışında, mükellefleri ciddi vergisel yaptırımlarla karşı karşıya bırakıyor.

Bu düzenlemelerden birisi de, ikinci el gayrimenkul satışlarındaki **"KDV özel matrah uygulaması"** ile ilgili.

KDV özel matrah uygulaması tam olarak ne?

Gayrimenkul satışlarında KDV'nin matrahını, toplam satış bedeli oluşturuyor, KDV, bu bedel üzerinden hesaplanıyor ve tahsil ediliyor (**KDVK. Mad. 20/1**). Bunun tek istisnası ise, özel matrah uygulaması.

Özel matrah uygulamasında ise, KDV, gayrimenkulün satış bedelinin tamamı üzerinden değil, satış bedelinden alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutar (yaratılan katma değer) üzerinden hesaplanıyor. **Örneğin**, KDV ödenmeden 4 Milyon TL'ye satın alınan bir ofisin 5 Milyon TL'ye satılması halinde, KDV, 1 Milyon TL (5 Milyon TL - 4 Milyon TL=) üzerinden hesaplanıyor. Yani, KDV, 900 Bin TL (5 Milyon TL x %18) değil, 180 Bin TL (1 Milyon TL x %18) olarak hesaplanıyor. Taşınmaz satışlarında KDV özel matrah uygulaması, yararlananlara çok ciddi avantaj sağlıyor, bu avantaj rakamlar büyüdükçe daha da artıyor.

Özel matrah uygulaması maalesef tüm gayrimenkul satışları için geçerli değil. Bu uygulama kapsamına, KDV mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) alınarak vassında esaslı değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el gayrimenkuller giriyor. Yani, **KDV mükellefi olmayanlardan veya istisna kapsamında KDV ödenmeden alınan taşınmazların satışında KDV, satış bedeli ile alış bedeli arasındaki fark üzerinden hesaplanıyor.**

Özel matrahtan kimler faydalanabiliyor?

Özel matrah uygulamasından, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesine sahip olan ve taşınmaz ticaretiyle uğraşan mükellefler yararlanabiliyor. Faaliyet alanı taşınmaz ticareti olmayan ve Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesi olmayan mükelleflerin, gayrimenkul satışlarında KDV özel matrah uygulamasından yararlanmaları söz konusu olmuyor.

Herkes özel matrah uygulaması kapsamında gayrimenkul satabilir mi?



Tabi ki, hayır. KDV özel matrah uygulaması sadece Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre yetki belgesine sahip olan ve taşınmaz ticaretiyle uğraşan mükelleflerin KDV mükellefi olmayanlardan veya KDV istisnası kapsamında KDV ödemeksizin satın alarak vafında esaslı değişiklik yapmaksızın sattıkları ikinci el gayrimenkullerde söz konusu olabiliyor. Yetki belgesi almaksızın taşınmaz ticareti yapanların gayrimenkul teslimlerinde özel matrah düzenlemesinin uygulanması mümkün bulunmuyor.

Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi Kimlere Veriliyor?

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe göre, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların, işletmeleri adına yetki belgesi almaları zorunlu bulunuyor. Yönetmelik kapsamında olmadıklarından, bu işle uğraşmayanların kendi adlarına tescilli taşınmazları satarken yetki belgesi alma zorunlulukları bulunmuyor.

Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi Ticaret İl Müdürlükleri tarafından veriliyor.

GYO ve GYF'lerde yetki belgesi aranılmıyor!

6362 sayılı Kanun kapsamında faaliyette bulunan **gayrimenkul yatırım fonları (GYF)** ile **gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)**, yetki belgesi aranmaksızın KDV özel matrah uygulamasından yararlanabiliyorlar (**36 Seri No'lu KDV Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ**). Bize göre, belli bir sayının üzerinde konut inşa edip satan inşaat şirketlerinde de, GYO ve GYF'lerde olduğu gibi taşınmaz ticareti yetki belgesi aranılmamalı.

Düzenleme ne zaman yürürlüğe girdi?

Bu yeni bir düzenleme değil, 1 Haziran 2018 tarihinden bu yana yürürlükte (**KDV. Mad. 23/f, 19 Seri No.lu KDV Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ**). Yani, söz konusu düzenleme 4 yılı aşkın bir süredir yürürlükte, bu da az bir süre değil!

İkinci el gayrimenkul ticareti yapanların yararlanmasında fayda var!

Evet, aranılan şartları sağlayanların gayrimenkul satışlarında özel matrah uygulaması nedeniyle özel bir KDV avantajları var. Şirketlerin ve yöneticilerinin taşınmaz satışlarındaki bu özel KDV uygulamasını dikkate almalarında fayda var. Çünkü, bu uygulamadan yararlanarak, ciddi KDV avantajı sağlamaları mümkün. Bunun için öncelikli şart, taşınmaz ticareti yetki belgesinin alınması. GYO ve GYF dışındaki şirketlerin bu uygulamadan yararlanabilmeleri için mutlak suretle taşınmaz ticareti yetki belgesini almaları gerekiyor.

Yetki belgesi olmadan özel matrahtan yararlananlar yandı!

Uygulamada, ikinci el gayrimenkul ticaretiyle uğraşıp da yetki belgesine sahip olmayan kişi ve şirketlerin, kanuni düzenlemeye aykırı olarak gayrimenkul satışlarında KDV özel matrah düzenlemesinden yararlanmaları olayına sıkça rastlanılıyor. Haksız yere özel matrah düzenlemesinden yararlanmanın ciddi yaptırımı var! Yanlış yaptıkları kendilerine ifade edildiğinde ise cevap hazır: **"yargıya taşırız."** Peki, Kanunda son derece net olarak düzenlenmiş bir konuda,



yargı ne diyebilir ki? Konuya bir de bu açıdan da yaklaşmakta fayda var.

Maliye haksız yararlananları tespit etmeye başladı!

Maliye, gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılıkla mücadele konusunda bu defa işi oldukça sıkı tutuyor, tüm teknolojik imkanlardan yararlanıyor. Risk Analizi Genel Müdürlüğü, bu sektörü her yönden analize tabi tutarak riskli mükellefleri tespit ediyor, sonrasında da, vergi incelemesi yapılmak üzere Vergi Denetim Kurulu'na intikal ettiriyor. Bu kapsamda, ikinci el gayrimenkul satışlarında haksız yere KDV özel matrah uygulamasından yararlanan mükellefler de tespit edilmeye başlandı.

Risk analiz sistemi, bu dönem de dahil tüm zamanlarda hiç bu kadar etkin kullanılmadı. Bu vesileyle, son dönemdeki başarılı çalışmaları nedeniyle Risk Analizi Genel Müdürlüğü'nün değerli yöneticilerini ve uzmanlarını tebrik ediyorum.

Sonuç olarak;

Şirketlerin ve yöneticilerinin taşınmaz satışlarında özel matrah uygulamasına özellikle dikkat etmelerinde yarar var. Çünkü, bu uygulama, yararlananlara ciddi KDV avantajı sağlıyor. Bunun için öncelikli şart, taşınmaz ticareti yetki belgesinin alınması. GYO ve GYF dışındaki şirketlerin bu uygulamadan yararlanabilmeleri için mutlak suretle söz konusu belgeyi almaları gerekiyor. Bu belge olmadan özel matrah uygulamasından yararlananlar, cezalı KDV tarhiyatları ile karşı karşıya kalabilirler. Ayrıca, satış sırasında almadıkları KDV'leri bir daha alıcılardan tahsil etmeleri de çok ama çok zor, hatta imkânsız gibi. Bizden uyarması!

Aman dikkat!

Kaynak: Dünya Gazetesi - Abdullah Tolu

Kaynak : <https://hellac.com/blogdetay/gayrimenkulde-ozel-matrahtan-haksiz-yararlanan-yandi>

Erişim Tarihi : 12.06.2026