

Yapı Ruhsatında Konut Olan Yerin İşyeri Olarak Kiraya Verilmesi Durumunda KDV Oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.42.16.02-130[28-2015/1394]-23058
Tarih	03.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KONYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 37009108-130[28-2015/1394]-23058

03/11/2015

Konu : Yapı ruhsatında konut olan yerin işyeri olarak kiraya verilmesi
durumunda KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, inşaat yapı ruhsatında mesken olarak görülen konutların % 1 katma değer vergisi (KDV) oranında fatura düzenlenerek satışının yapıldığı, ancak bunların kısa süre içinde konut olarak kullanılmadan mülk sahipleri tarafından toplu bir şekilde Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna 15 yıllığına kiraya verildiği belirtilerek, bu konutların ilk satışında düzenlenen faturalardaki KDV oranının % 18 e çıkarılıp çıkarılmayacağı hakkında görüş talep edilmektedir.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden 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 teslimleri"nde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir.

Aynı BKK'nin 1/6 ncı maddesinde; "(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı **150 m² ye kadar konutlardan**; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

-Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan **konutların** tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

-Bin Türk Lirası ve üzerinde olan **konutların** tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, KDV oranları 150 m²'yi aşan konutlar ile m² sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için % 18 olarak uygulanmaktadır.

Buna göre, ilgide kayıtlı özgelge talebinize konu olan taşınmazlar yapı ruhsatında konut (mesken) olarak görünse dahi; sözü edilen 198 adet taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesinin 30.12.2014 tarihinde alınıp aynı tarihte fatura düzenlendiği, 31.12.2014 tarihinde sahiplerine teslim edilmesinden itibaren kısa bir süre içinde (5 gün sonra 05.01.2015 tarihinde) Kredi ve Yurtlar Kurumuna 15 yıllığına bir bütün olarak kiraya verildiği ve Şubat/2015 tarihinden itibaren de yurt olarak kullanılmaya başlandığı, dolayısıyla bu taşınmazların konut olarak kullanılmadığı dikkate alındığında, bunların önceki tesliminde % 18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026