

Yapı ruhsatında turistik tesis olarak tanımlanan, konut (rezidans) olarak inşa edilip, konut olarak teslimi gerçekleştirilecek taşınmazlara uygulanması gereken KDV oranı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-010-79410
Tarih	08.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-010-79410

08/09/2015

Konu : Yapı ruhsatında turistik tesis olarak tanımlanan, konut (rezidans) olarak inşa edilip, konut olarak teslimi gerçekleştirilecek taşınmazlara uygulanması gereken KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

Şirketinizin aktifine kayıtlı ... bulunan 6.787,00 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde konut (rezidans) olarak kullanım amaçlı bina projenizin mevcut olduğu,

Söz konusu gayrimenkulün yer aldığı imar planında "...Turizm alanında yapılan binalarda kat irtifakı kurulamaz..." şeklinde Çeşme Belediye Başkanlığının şerhi bulunduğundan inşaatını yapmakta olduğunuz ana gayrimenkulün apart birimleri olan turizm tesisi olarak projelendirildiği,

İmarla ilgili söz konusu sınırlama dolayısıyla kat mülkiyeti kurulmadığından bağımsız bölümlerin hak sahiplerine tapuda tesliminin yapılamadığı, bu nedenle ana gayrimenkulden her bağımsız bölümün alıcısına tapuda hisse devri suretiyle binanın tüm malikler arasında paylı mülkiyete dönüştürülerek, tüm malikler tarafından yönetim sözleşmesine istinaden her malikin kendi satın aldığı konutun fiilen teslimi şeklinde bir yöntemle gerçekleştirileceği

belirtilerek, apart birimleri olan ve turizm tesisi olarak projelendirilen söz konusu gayrimenkul üzerine konut (rezidans) olarak inşa edilip, konut (rezidans) olarak teslimi gerçekleştirilecek bağımsız birimlere uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi (BKK) ile 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 sırası uyarınca net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimleri % 1 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı BKK'nın 7 nci maddesi ile 2007/13033 sayılı BKK'nın 1 inci maddesine; "(6) (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 Kanunu'nun 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."

fıkrası eklenmiştir.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "III/B-2.1. Konut Teslimleri ve İnşaat Taahhüt İşleri" başlıklı bölümü ile 60 No.lu KDV Sirkülerinin "8.2. Taşınmaz Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı bölümünde konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.01.2013 tarih ve 2013/2 sayılı Genelgesinde;

"21.06.2005 tarih ve 25852 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te yer alan turizm tesis ve işletmelerine ilişkin tanım ve niteliklerin hiçbir şekilde imar mevzuatında tanımlandığı biçimiyle konut kullanımını içermediği, bu itibarla imar planlarında "turizm tesis alanı" olarak kullanım kararı getirilen ve plan hükümlerinde de açıkça belirtilmeyen parsellerin daha sonra konut amaçlı kullanımlara dönüştürülmesinin engellenebilmesi için gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,"

Aynı Bakanlığın 29.01.2013 tarih ve 2013/6 sayılı Genelgesinde ise;

".....

Turizm emsali ile inşa edilen yapıların konut olarak kullanılmasının turizm alanlarının daraltılmasına, bu alanlarda konut amaçlı ruhsat alan yapılar bakımından da donatı eksikliğine ve haksız kazanç elde edilmesine yol açtığı, ayrıca turizm tesis alanlarının imar planı kararlarından farklı olarak kullanılması sebebiyle de İmar Kanununa aykırılık olduğu, bu itibarla "turizm tesis alanı" olarak kullanım kararı getirilen ve plan hükümlerinde de açıkça belirtilmeyen parsellerin daha sonra konut amaçlı kullanımlara dönüştürülmesinin engellenebilmesi için gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,"

ifade edilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; Şirketiniz tarafından, yapı ruhsatında turistik tesis olarak tanımlanan, apart birimleri olan ve turizm tesisi olarak projelendirilen taşınmazların her ne kadar konut (rezidans) olarak teslim edileceği beyan edilmiş olsa da;

- İnşaat ruhsatının konut olarak değil, turistik tesis olarak verildiği,
- Fiili durumda turistik tesis olarak kullanılabileceği, verilen inşaat ruhsatının da bu taşınmazların turistik tesis olarak kullanılmasını mümkün kıldığı,
- Söz konusu taşınmazların turistik tesis olarak kullanılmak üzere satın alınabileceği,
- İmarla ilgili sınırlamadan dolayı kat mülkiyeti kurulmadığından bağımsız bölümlerin hak sahiplerine tapuda tesliminin yapılamadığı ve bu nedenle ana gayrimenkulden her bağımsız bölümün alıcısına tapuda hisse devri suretiyle binanın tüm malikler arasında paylı mülkiyete dönüştürülerek, tüm malikler tarafından yönetim sözleşmesine istinaden her malikin kendi satın aldığı konutun fiilen teslimi şeklinde bir yöntemle gerçekleşeceği,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.01.2013 tarih ve 2013/6 sayılı Genelgesi uyarınca; imar planında "turizm tesis alanı" kullanım kararı getirilen parsellerle ilgili olarak; uygulama imar planında

konut alanı olarak tahsis edilmeyen alanlarda konut amaçlı kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tesis edilmemesi gerektiği

hususları birlikte dikkate alındığında, inşaat yapı ruhsatlarında turistik tesis olarak kayıtlı bulunan ve turizm tesisi olarak projelendirilen taşınmazların konut olarak teslimi konu edilmesi mümkün bulunmadığından, bu teslimlerde net alanına bakılmaksızın genel oranda (% 18) KDV hesaplanması gerekmektedir.

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.

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