

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında İnşa edilecek konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21152195-35-02-174
Tarih	08.04.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 21152195-35-02-174

08/04/2015

Konu : Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında İnşa edilecek konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda;

Ortaklığınızca Bornova 2 nci Bölge ... parselde bulunan 3616 m² büyüklüğündeki arsa üzerine kat karşılığı 98 adet konut ile 9 adet işyeri inşaatı yapılacağı,

İzmir Mimarlar Odasının açtığı Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali davasında, değişikliğin İzmir ... İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi sonucunda, Bornova Belediye Başkanlığınca inşaat ruhsatlarının “ofis-işyeri” olarak verildiği

belirilerek, söz konusu alanda inşa edilecek konutların tesliminde uygulanacak 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 hükmüne 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.

2012/4116 sayılı BKK nın 12/b maddesi ile de söz konusu hükmün, yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği kararlaştırılmıştır.

26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1/5/2014 tarihinde yürürlüğe giren KDV Genel Uygulama Tebliğinin "III/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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; Şirketiniz tarafından Bornova 2. Bölge ... parselde bulunan 3616 m² büyüklüğündeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda bulunan arsa üzerine yapılacak taşınmazların her ne kadar konut olarak teslim edileceği beyan edilmiş olsa da;

-İnşaat ruhsatının konut olarak değil, ofis (işyeri) ve dükkan olarak verildiği,

-Söz konusu taşınmazların fiili durumda işyeri olarak kullanılabileceği, verilen inşaat ruhsatının da bu taşınmazların işyeri olarak kullanılmasını mümkün kıldığı,

-Söz konusu taşınmazların işyeri olarak kullanılmak üzere satın alınabileceği,

hususları dikkate alındığında, söz konusu taşınmaz teslimlerinin % 18 oranında KDV ye tabi tutulması gerekmektedir.

Bu taşınmazlar ile birlikte teslim edileceği özelge talep formunda belirtilen eşyaların, sökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılabilecek nitelikte olanlarının (ankastre ürünler, bulaşık ve çamaşır makinası, mobilya takımı vb gibi) tesliminde bunların tabi olduğu oranda KDV uygulanması, bu nitelikte olmayanların teslimlerinin ise taşınmaz teslimi ile birlikte değerlendirilmesi 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