

Yapı ruhsatında işyeri olan yerin konut olarak satılması durumunda KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	67630374-130[2014-41]-1
Tarih	16.03.2015

T.C.

SİVAS VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 67630374-130[2014-41]-1

16/03/2015

Konu : YAPI RUHSATINDA İŞYERİ OLAN YERİN KONUT OLARAK SATILMASI
DURUMUNDA KDV ORANI

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, inşaat yapı ruhsatında işyeri olarak görülen ve Sivas ilinde bulunan taşınmazların konut olarak satışında uygulanacak KDV oranının ne olacağı hakkında görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

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.

26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1/5/2014 tarihinde yürürlüğe giren 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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; Ortaklığınız tarafından yapı ruhsatında ofis (işyeri) olarak görünen taşınmazların her ne kadar konut olarak teslim edileceği beyan edilmiş olsa da;

-İnşaat ruhsatının konut olarak değil, ofis (işyeri) 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

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