

Konutlarda faydalı alan tespiti ve KDV uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	68509125-130.01-[KDV/2014/2]-7
Tarih	04.08.2014

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 68509125-130.01-[KDV/2014/2]-7

04/08/2014

Konu : Konutlarda faydalı alan tespiti ve KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, firmanız tarafından arsa sahibi ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden 9 adet tek katlı ev (villa) yapılacağı belirtilmekte olup, arsa zemininden 30 cm yüksekliği bulunan veranda olarak adlandırılan mutfaktan çıkış kapısı olan (5,25 m x 5,95 m)= 31,24 m² alanı ile (1,73 m x 2,33 m)= 4,03 m² bina giriş ana kapısı önü olmak üzere toplam 35,27 m²'lik alan ile bahçe ve yol alanlarının faydalı alana dahil edilip edilmeyeceği, hususunda Defterdarlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

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, 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. (Yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden sonra alınması

halinde 2012/4116 sayılı BKK'nın 7 nci ve 12/b maddesi hükümleri de dikkate alınacaktır.)

01/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren KDV Genel Uygulama Tebliğinin "III/B-2.1.3.Net Alan" başlıklı bölümünde, net alan deyiminin "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmekte olduğu, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda indirimli oranın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı açıklanmış ve net alanın hesaplanması konusunda aşağıdaki şekilde hareket edileceği ifade edilmiştir.

a) Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak net alan hesabına dahildir.

b) Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm. düşölmek suretiyle hesaplanır.

Ancak;

-Konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları,

-Karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları,

-Bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m²'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar,

-Çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler,

-İki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler,

-Bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo,

-Kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırlık,

-Bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar,

faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m²'yi, garajların 18 m²'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanine dahil edilirler.

Buna göre, firmanız tarafından tek katlı müstakil olarak yapılacak olan konutlarda;

-veranda olarak adlandırılan mutfaktan çıkış kapısı olan kısmın 2 m2'si faydalı alan dışında olup, kalan kısım ile bina giriş ana kapısı önünde yer alan 4,03 m2 lik alanın tamamı faydalı alan içinde değerlendirildiğinden 150 m² nin hesaplanmasında dikkate alınması,

-bahçe ve yola ait alanın ise faydalı alan içinde değerlendirilmemesi

gerekmektedir.

Öte yandan, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, firmanız tarafından arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için firmanızca düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli üzerinden % 1 veya % 18 oranında KDV hesaplanacağı tabiidir.

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