

Yapı Ruhsatı ve yapı Kullanma İzin Belgesinde Mesken Olarak Kayıtlı Bulunan Taşınmazların Satış Sonrasında İşyeri Olarak Kullanılması Halinde KDV Oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84695066-010.01[2013 - Kdv/28]-12
Tarih	30.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ZONGULDAK VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84695066-010.01[2013 - Kdv/28]-12

30/04/2014

Konu : Yapı Ruhsatı ve yapı Kullanma İzin Belgesinde Mesken Olarak Kayıtlı Bulunan Taşınmazların Satış Sonrasında İşyeri Olarak Kullanılması Halinde KDV Oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketiniz tarafından sekiz daire ve dört dükkandan oluşan inşaatınızı 2012 yılında tamamlayarak daire ve dükkanların satışını gerçekleştirdiğiniz, net alanı 150 m² nin altında bulunan (23 m² ila 45 m² arasında) sekiz dairenin satışında % 1 oranında, dört adet işyerinin satışında ise % 18 oranında KDV tahsil ettiğiniz, bina yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde mesken olarak kayıtlı bulunan ve mesken olarak satışını gerçekleştirdiğiniz gayrimenkullerin beş adedinin halen boş durumda bulunduğu kalan üç adedinden birinin mali müşavirlik ofisi diğer iki adedinin ise mimarlık bürosu olarak kullanıldığı, mesken olarak satışı yapılan gayrimenkullerin daha sonra hangi amaçla kullanılacağı bilinmediğinden satış esnasında tahsil edilen KDV'nin % 1 oranında mı yoksa % 18

oranında mı uygulanacağı konusunda tereddüt hasıl olduğundan Başkanlığımız görüşünü talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesine göre Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler KDV'ye tabidir. KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye ekli I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname Eki I sayılı listenin 11 inci sırasında "Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı; Kararnamenin 1 inci maddesinin 6 numaralı fıkra hükmü hariç net alanı 150 m²'yi aşmayan konutlar için % 1, 150 m²'yi aşan konutlar ile m² sınırlaması olmaksızın işyeri, arsa ve arazi gibi diğer taşınmaz satışında genel oranda (% 18) KDV uygulanması gerekmektedir.

Ayrıca 03/02/2014 tarihli yoklama fişinde, söz konusu gayrimenkullerin, ticari mahal olan çok katlı belediye dükkanlarının bulunduğu halk pazar yerinde olduğu ve işyeri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Buna göre; Şirketinizce işyeri olarak satışı gerçekleştirilen gayrimenkullerin teslimi %18 oranında KDV'ye tabi tutulacak olup, söz konusu işyeri teslimleri nedeniyle yüklenilen KDV'nin, Kanunun 29/2 nci maddesi kapsamında iadeye konu edilemeyeceği tabiidir.

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. — 10.09.2026