

Çok katlı binalarda giriş katın kullanımına bırakılan konutun önündeki alanın konutların faydalı alanına dahil olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-1030
Tarih	18.04.2014

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-1030 18/04/2014

Konu : Çok katlı binalarda giriş katın kullanımına bırakılan konutun önündeki alanın konutların faydalı alanına dahil olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Firmanızın konut inşaatı ile iştigal ettiği belirtilmekte olup, konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan olarak tanımlanan faydalı alanın hesaplanması sırasında; çok katlı bir binada sadece bahçe katındaki dairenin kullanımına açık olmakla birlikte, etrafı çit bitkileri ile çevrili ve üstü gök yüzüne açık, ortasında havuz bulunan çimle kaplı yaklaşık 72 m² büyüklüğündeki bahçenin, bu bahçeyi kullanan dairenin faydalı alanına dahil edilip edilmeyeceği ile yine çok katlı bir binada sadece bahçe katındaki dairenin kullanımına açık olmak üzere etrafı tahta çit perde ile çevrili üstü gökyüzüne açık bahçede, salonunun önünde çim hizasında (arsa zemininden 0.75 m den daha yüksek olmayan) seramik kaplı yaklaşık 13 m² lik alanın bu alanı kullanan dairenin faydalı alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin vergiye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30/12/2007 tarih, 2007/13033 sayılı Kararname Eki Karar ile KDV oranları (I) sayılı listedeki mal ve hizmet teslimleri için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan diğer vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiş olup, söz konusu Kararname Eki (I) Sayılı listenin 11 inci sırasında; "Net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri" yer almaktadır.

Konuyla ilgili olarak 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (1) bölümünde, net alan deyiminin "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade ettiği, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda istisnanın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı açıklanmıştır.

Öte yandan, 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Konut istisnası" başlıklı (E) bölümünde;

"1. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir.

2. Bu yerlerin 150 m2'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 Seri No.lu "Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası" Genel Tebliğinin 4 üncü bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir.

"Halk konutu standartları"nın değişik 3 ve 4. maddelerine atıfta bulunan bu açıklamalara göre;

a) Faydalı alan konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.

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. düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri; **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; iki 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 ve kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m2'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Firmanız tarafından inşaa edilen çok katlı binalarda yer alan yalnızca giriş katlarının kullanımına açılan 70 m² bahçe vasfındaki alan (içinde havuz bulunan) ile yine söz konusu giriş katlarının kullanımında seramik kaplı 13 m² bahçenin arsa zemininden 0,75 m.den yüksek olmaması halinde faydalı alan kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

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