

Riskli yapı raporu alınan bina ve yanındaki parsellerin tevhid edilerek bina inşa edilmesi durumunda inşa edilecek bina tesliminde uygulanacak KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.28-141
Tarih	28.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.28-141

28/01/2015

Konu : Riskli yapı raporu alınan bina ve yanındaki parsellerin tevhid edilerek bina inşa edilmesi durumunda inşa edilecek bina tesliminde uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, inşaat işiyle iştigal eden firmanız ile Maltepe, Küçükyalı, Ağılönü mevkiindeki 148 pafta, 136 ada, 75 sayılı parsel üzerinde bulunan 4 katlı binanın sahipleri ve aynı mevkideki 73 sayılı parsel sahipleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiğinden bahisle, 75 sayılı parsel üzerindeki 4 katlı işyeri binası ile ilgili olarak “riskli yapı raporu” alındığı, diğer parselin ise arsa niteliğinde olduğu, bu iki parselin tevhit edilerek üzerine bina inşa edileceği belirtilmekte

olup, inşa edilecek bağımsız birimlerin tesliminde uygulanacak KDV oranı hakkındaki Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları; Kararname eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi diğer işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Kararnamenin 1 inci maddesinin 01/01/2013 tarihinde yürürlüğe giren 6 ncı sırasında aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

“(2012/4116 sayılı Kararname ile eklenen sıra Yürürlük: 01/01/2013) (1) 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 Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,

uygulanır.”

Buna göre,

1) Tevhit edilen arsa üzerine tek yapı olarak bina inşa edilmesi halinde;

a) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak değerlendirilen kısma isabet eden konutlar için net alanı 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde arsa birim m² vergi değerlerine ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde bulunup bulunmadıklarına bakılmaksızın % 1 oranında,

b) Tevhit yoluyla birleştirilen arsaya isabet eden kısım için ise (6306 sayılı Kanun kapsamında olmayan) yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 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 %8 oranında,

- Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 oranında

KDV uygulanması gerekmektedir.

c) Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

2) Her iki arsaya ayrı binalar inşa edilmesi halinde ise;

5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehir belediye sınırları içinde kalan ve Maltepe, Küçükyalı, Ağılönü mevki 148 pafta, 136 ada, 75 parsel sayılı parselde bulunan gayrimenkulün tapu kaydında "6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı" olarak değerlendirilmiş olan arsaya ait binaya 2012/4116 sayılı Kararname hükümlerinin uygulanmayacağı tabiidir.

Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

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.