

Konut Yapı Kooperatifine yapılacak ısı yalıtım hizmetinin KDV'den istisna olup olmadığı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-010.01-60685
Tarih	15.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-010.01-60685

15/06/2015

Konu : Konut Yapı Kooperatifine yapılacak ısı yalıtım hizmetinin KDV'den istisna olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuza ek dilekçenizde 390 üyeli kooperatifinizin 22.01.1988 tarihinde kurulduğunu, satın aldığı 101.200 m2 tapulu arsada 1990 yılında inşaatla başlamak için mevzii imar planı ve inşaat ruhsatı müracaatını Üsküdar Belediyesine yaparak inşaatla başladığınızı, plan onayı ve inşaat ruhsatı tanzimi sırasında tapunuzun orman iddiası ile iptali istendiğinden yargı sürecinin başladığını, inşaat ruhsatı alınmadan binaların 1996 yılında bittiğini ve üyelere teslim edilerek oturmaya başlanıldığını, 26.04.2012 tarihinde yayınlanan 6292 sayılı 2B Yasası gereğince tapunuzun bedelsiz olarak iade edilmek üzere olduğunu, inşaat yapımı döneminde ısı yalıtımı yapılmadığını, Enerji Verimliliği Kanunu gereğince 2017 yılına kadar yapılması zorunlu olan ısı yalıtımı için teklifler alındığını ve 13.07.2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurulunuzda alınan karar gereği binalarınızda ısı yalıtımı işinin

..... firmasına 1.640.349 TL + KDV bedel karşılığı verildiğini belirterek yüklenici firmaya yapılacak yalıtım imalatı ödemelerinde uygulanacak KDV oranı hakkında Başkanlığımızın görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesine göre ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler KDV'ye tabidir. KDV Kanununun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiştir.

29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" ise 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 12 nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV'ye tabidir.

Konuya ilişkin olarak Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin "II./G./4.2.Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması" başlıklı bölümünde

3065 sayılı Kanunun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiştir. Bu madde çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatı 29/7/1998 tarihinden önce alınmış ise KDV'den istisna tutulur. Bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa söz konusu işlere (% 1) oranında KDV uygulanır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli KDV oranı (%1) uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması,

gerekir.

...

İstisna veya indirimli oran uygulaması kapsamına girip girmediği konusunda Bakanlığımızca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan görüşler çerçevesinde inşaat taahhüt işi olarak değerlendirilen işler girmektedir.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan ve inşaat işi niteliğinde olmayan veya taahhüde dayanmayan hizmet ifaları ile mal teslimleri, istisna ya da indirimli oran uygulamasından yararlanamaz. Dolayısıyla bu teslim ve hizmetlere genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanır.

... " açıklamalarına yer verilmiştir.

Ayrıca konuya ilişkin olarak 60 No.lu KDV Sirkülerinde gerekli açıklamalar yapılmış olup, 3.6.5.4. başlıklı bölümde ise **KDV Kanununa göre konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulamasının, konutların kullanılmaya başlanılmasına (yapı kullanım izin belgesi alınmasına) kadar yaptırılacak inşaat taahhüt işlerini kapsadığı** ifade edilmiştir.

Buna göre, konutların 1996 yılında kullanılmaya başlanmış olması nedeniyle söz konusu konutlar için tarafınıza yapılacak olan ısı yalıtım işi genel oranda (%18) KDV'ye tabi olacaktır.

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