

Yapı Ruhsatı Konut Yapı Kooperatifi Adına Olmayan İnşaatlar İçin Kooperatife Yapılan Teslimlerde ve Kooperatifin Üyelerine Konut Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.45.15.01-KDV-53-38-64
Tarih	21.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.45.15.01-KDV-53-38-64

21/07/2011

Konu : Yapı Ruhsatı Konut Yapı Kooperatifi Adına Olmayan İnşaatlar İçin Kooperatife Yapılan Teslimlerde ve Kooperatifin Üyelerine Konut Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile, ... Vergi Dairesinin ... vergi numaralı mükellefi olduğunuz ve kooperatifinize ait 6 (altı) bloktan oluşan inşaatın, 3 bloğunun yapı ruhsatının 31.03.2009, diğer 3 bloğun yapı ruhsatlarının 03.07.2009, 05.08.2009 ve 16.11.2009 tarihli oldukları belirtilerek, kooperatifinizin katma değer vergisi (KDV) mükellefi olmasının gerekip gerekmediği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-k maddesindeki "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi, 5904 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi

ile 03.07.2009 tarihi itibariyle madde metninden çıkartılmış ve aynı tarih itibariyle, 5904 sayılı Kanununun 16 ncı maddesiyle, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'na Geçici 28 inci maddesinin "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmü yürürlüğe girmiştir.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi istisnası ve indirimli katma değer vergisi oranı uygulamasına ilişkin açıklamalara, 49, 66, 106 ve 113 Seri numaralı KDV Genel Tebliği ile 5, 56 ve 58 Seri Nolu Katma Değer Vergisi Sirkülerinde yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 113 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin, A/4 bölümünde;

"...

Buna göre, 5904 sayılı Kanunun yayımlandığı 03.07.2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatını almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından, üyelerine yapılacak konut teslimleri, söz konusu konutlar için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır.

Dolayısıyla, 03.07.2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilecek, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle KDV beyannamesi verilecektir.

Öte yandan, 03.07.2009 tarihinden önce veya sonra kurulan konut yapı kooperatifleri adına bina inşaat ruhsatı alınmadığı müddetçe KDV mükellefiyeti tesis edilmesine gerek bulunmamaktadır.

03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinde ise istisna uygulaması devam edecek olup, bu kooperatifler bakımından daha önce yayımlanan KDV genel tebliğlerinde yer alan açıklamalar geçerli olacaktır." şeklinde açıklama getirilerek istisna uygulamasına yön verilmiştir.

Söz konusu tebliğ ile yapılan belirlemelerin açıklanmasına ilişkin olarak yayımlanan 58 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Sirkülerinin (3.2.) bölümünde;

"...

Bu çerçevede, 5904 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 03.07.2009 dan önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacakları konut teslimleri m2 büyüklüğüne bakılmaksızın KDV den istisna olacaktır. Ancak, 03.07.2009 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatiflerinin net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri % 1, diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m2 nin üzerindeki konut teslimleri ise % 18 oranında KDV ye tabi tutulacaktır.

Öte yandan, 3/7/2009 dan önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyeleri dışındaki kişilere yapacakları konut dahil taşınmaz satışları Kanunun istisna ve oran hükümleri de dikkate alınarak KDV ye tabi tutulacaktır." şeklinde açıklama getirilmiştir.

Yine konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat ve taahhüt işlerine ve bu kooperatiflerce yapılan teslimlere ilişkin istisna ve indirimli oran uygulaması konusunda daha önce yayımlanmış bulunan 56 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Sirkülerinin (C) bölümünün son fıkrasında;

"İşin konut yapı kooperatifine yapılmasına ilişkin şartın gerçekleşip gerçekleşmediği, yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olmasına (bir başka deyişle, ruhsatın "yapı sahibi" bölümünde yalnızca konut yapı kooperatifinin adına yer verilmiş olmasına) göre belirlenecektir." şeklinde, (D) bölümünde de, "Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatiflerine verilecek inşaat taahhüt işleri, bu bölümde başkaca bir gerçek ya da tüzel kişinin adına yer verilmemiş olmak ve yukarıda sayılan diğer şartları taşımak kaydıyla istisna veya indirimli oran uygulamasından yararlanacaktır.

Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı bulunmamasına rağmen "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan bir konut yapı kooperatifine yapılan inşaat taahhüt işlerinde ise "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden istisna ya da indirimli oran uygulanmayacaktır.

...

Buna göre, yukarıda açıklanan şartlar çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatının 29/7/1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV'den istisna tutulacak, bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa %1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Ancak inşaat yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmediği durumlarda, söz konusu kooperatiflere verilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanması mümkün bulunmadığından bu kooperatiflere yapılacak teslim ve hizmetler, söz konusu teslim ve hizmetler için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır." şeklinde açıklama getirilerek yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi (KDV) istisnası ve indirimli KDV oranı uygulamasına yön verilmiştir.

Bu bağlamda, ilgide kayıtlı özelge talep formu ekindeki ruhsat ve tapu fotokopilerinin tetkik edilmesi sonucu tapu kayıtlarının arsa sahibi adına olduğu ve yapı ruhsatlarının da yine arsa sahibi adına düzenlendiği görülmüştür.

Yukarıda yer alan kanun maddesi, tebliğ ve sirkülerden de anlaşılacağı üzere, özelge talebinize konu inşaat işlerine ait bina inşaat ruhsatları kooperatifiniz adına olmadığından, KDV mükellefiyeti tesis edilmesine gerek bulunmamakla birlikte, kooperatifinize yapılacak teslim ve hizmetler nedeniyle istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından faydalanmanız mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca kooperatifinizin üyelerine yapacağı net alanı 150 m2 ye kadar olan konut teslimlerinde % 1, diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m2 nin üzerindeki konut teslimlerinde ise % 18 oranında KDV uygulanacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

(*) 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