

Yapı ruhsatı değişikliğinde KDV oranı belirlenirken hangi yapı ruhsatının esas alınacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEğER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-39044742-130[Özelge]-568231
Tarih	23.05.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAşKANLIğI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV - ÖTV Grup Müdürlüęü

Sayı : E-39044742-130[Özelge]-568231

23.05.2023

Konu : Yapı ruhsatı değişikliğinde KDV oranı belirlenirken hangi yapı ruhsatının esas alınacağı

İlgi : 11/05/2023 tarihli ve 3136130 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... İli, ... İlçesi, Mahallesi, ... ada, ... parselde bulunan arsa üzerine ... adet ofis ve işyeri yapılmak üzere 28/9/2017 tarihinde sayılı yapı ruhsatı alındığı, sonrasında söz konusu ruhsatın kullanım amacı konuta çevrilerek adet konut ve ... adet ofis olarak 14/10/2021 tarihinde tadil edildiği, ancak 6/2/2023 tarihinde yaşanan deprem felaketiyle gerçekteşen konjonktürel değişiklik ve beraberinde sektörün konut ihtiyacındaki değişiklikler doğrultusunda söz

konusu projede esaslı tadilat ihtiyacı doğduğu, bu kapsamda yapılan çalışmalar sonucunda Belediyesine yeni vaziyet planıyla müracaatta bulunulduğu, hazırlanan yeni vaziyet planında yapılan çalışmaların;

-Binaların dış kontürleri (en-boy ölçüleri) ve geometrik formlarında değişiklik,

-Binaların zeminde kapladığı taban oturum alanlarında değişiklik (A blok 2097,41 m2, B Blok 503,05 m2 taban oturumuna sahip iken; A Blok yaklaşık 1483 m2, B Blok yaklaşık 1038 m2 taban oturum alanı olacak şekilde),

-Binaların toplam kat adetleri, katların yüksekliği ve toplam gabari yüksekliğinde değişiklik (A Blok Zemin+15 kat, B Blok Zemin+12 kat iken; her iki bina da Zemin+14 kat olacak şekilde),

-Site giriş çıkış kurgusu, otopark rampası, yüzme havuzu vb. alanlarda değişiklik

şeklinde olduğu hususları belirtilerek, yeni vaziyet planında yer alan değişikliklerin 14/10/2021 tarihli ruhsat projesine nazaran temel nitelikte esaslı değişiklik kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ve bu kapsamda yapılacak teslimlere uygulanacak katma değer vergisi (KDV) için 14/10/2021 tarihli yapı ruhsatı ya da yeni müracaat sonrasında verilecek yapı ruhsatı tarihinde yürürlükte olan KDV oranlarından hangisinin uygulanacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak maddede yer alan sınırlar dahilinde, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir.

Bu kapsamda KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (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 içinse %18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 11 inci sırasına göre net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri %1 oranında KDV'ye tabi bulunmakta; ancak aynı BKK'nın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrasına göre net alanı 150 m2 ye kadar olan bu 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 dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

...

(ii) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dâhil) arasında olan konutların tesliminde %8

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18

oranında KDV uygulanmaktaydı.

28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla,

-2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin "B) DİĞER MAL VE HİZMETLER" bölümünün 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri düzenlemesi ile söz konusu Kararın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrası 1/4/2022 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmış; ancak 5359 sayılı Kararın 10 uncu maddesinde, 1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için bu hükümlerin uygulanmasına devam olunacağına karar verilmiş;

-2007/13033 sayılı BKK eki (II) sayılı listeye eklenen 35 inci sıra uyarınca da "*konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı*," 1/4/2022 tarihinden itibaren %8 oranında KDV'ye tabi tutulmuştur.

Konuyla ilgili olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/B-2.1.1) bölümünde,

"...1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların, bu tarihten sonraki tesliminde;

-Net alanı 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı,

•*Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde (%1),*

•*Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrasına ilişkin yukarıda yer alan açıklamalar da dikkate alınarak (%1), (%8) veya (%18)*

olarak uygulanır.

- Net alanı 150 m2 yi aşan konutlarda ise genel vergi oranı (%18) uygulanır.

...

...1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde, konutun net alanının;

-150 m2 veya daha az olması durumunda KDV oranı (%8)

-150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için KDV oranı (%8), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için KDV oranı (%18)

olarak uygulanır."

açıklamaları yapılmıştır.

Buna göre, bahsi geçen arsa üzerinde inşa edilecek taşınmazlar için firmanızca hazırlanan yeni vaziyet planında; binaların temel formları ile taban oturum alanlarının, blok ve bağımsız bölüm sayısının ve niteliğinin, toplam inşaat alanının değiştirilmesi gibi esaslı değişikliklere gidildiği anlaşıldığından, ilgili Belediye tarafından başvurunuzun kabul edilerek söz konusu yeni vaziyet planı uyarınca tadilat ruhsatı düzenlenmesi halinde, bu ruhsatın düzenlendiği tarih esas alınarak ilgili konut teslimleri için 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen KDV oran hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

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