

Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-84974990-130[KDV-1/İ/08-2022/12]-27065
Tarih	13.01.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğü

: E-84974990-130[KDV-1/İ/08-2022/12]-27065

13.01.2023

Sayı

Konu : Konut Yapı Kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı

İlgi : 27.05.2022 evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; kooperatifinize ait olan İli ilçesi ... ada ... no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde taahhüde dayalı olarak ifa edilecek olan inşaat işlerinde uygulanması gereken KDV oranı konusunda 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 dâhilinde, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir.

Bu kapsamda KDV oranları, 2007/13033 sayılı 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 uygulanmaktadır.

Anılan 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.

Öte yandan, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listenin (B/12) sırası ile konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri %1 oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması" başlıklı (II/G-4.2.) 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.

Konut yapı kooperatifleri üst birlikleri adına tescilli boş arsaların üye kooperatiflere tahsisi durumunda, üst birlikler de kooperatif durumunda olduğundan, üye kooperatiflere yapılan inşaat taahhüt işlerinde de istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanabilir. Yapı ruhsatlarının yapı sahibi bölümünde kooperatifin yanı sıra üst birliğin adına da yer verilmesi istisna ya da indirimli oran uygulanmasına engel teşkil etmez.

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

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu kapsamda, 10/12/2021 tarihli yapı ruhsatlarında kooperatifinizin yapı sahibi olduğu anlaşılan ve kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümü mesken olarak yer alan ... ada ... no.lu parsel üzerine yapılacak olan A-tipi 1-13 no.lu bloklara ilişkin kooperatifinize verilen inşaat taahhüt işlerinde %1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 60 No.lu KDV Sirkülerinin "İstisna veya İndirimli Oran Uygulaması Kapsamına Giren İşlemler" başlıklı (3.6.5.1.) bölümünde, konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilebilecek yapım işleri arasında havuz yapım işi sayılmamıştır.

Buna göre, özelge talep formunuz ve eklerinden, yapı ruhsatında kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümü bina dışı yapı (spor ve eğlence) olarak yer alan ve kooperatifinize ait ... ada ... no.lu parsel üzerinde taahhüde dayalı olarak gerçekleştirileceği anlaşılan havuz yapım işinin, 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin (B/12) sırası kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması 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. — 18.09.2026