

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]-1518444
Tarih	21.12.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : E-39044742-130[Özelge]-1518444

21.12.2022

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

İlgi : a) 26/09/2022 tarihli ve 3874373 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

b) 21/10/2022 tarihli ve 4292149, 4292357 evrak kayıt numaralı dilekçeleriniz.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formunuz ile bu forma ek olarak verilen ilgi (b)'de kayıtlı dilekçelerinizde, Şirketinizce İli, İlçesi, ... Mahallesi, ada, ... parselde bulunan arsa üzerine ofis ve işyeri ile

mesken yapılmak üzere A Blok, B1 Blok, B2 Blok, B3 Blok, C1 Blok, C2 Blok, C3 Blok ve Kapalı Otopark için 31/1/2022 tarihinde yeni yapı ruhsatlarının; B1 Blok, B2 Blok, B3 Blok ve Kapalı Otopark için 22/4/2022 tarihinde tadilat yapı ruhsatlarının; 12/9/2022 tarihinde ise anılan tüm yapılar için isim değişikliği ruhsatlarının alındığı belirtilmekte ve inşaatın temel kazı faaliyetine Mayıs 2022 tarihinde başlanıldığı ifade edilerek inşa edilecek konutların tesliminde uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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 Cumhurbaşkanı 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 Cumhurbaşkanı 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.

Bu çerçevede, 31/1/2022 tarihli yapı ruhsatlarına göre inşa ettiğiniz konutlarla ilgili olarak 22/4/2022 tarihinde yapılan ruhsat değişikliğindeki tadilatın taşınmazın kullanım amacını değiştiren veya temel niteliklerinde esaslı değişiklikler yapan bir mahiyetinin olmaması; 12/9/2022 tarihli ruhsat değişikliğinde ise yalnızca isim değişikliği yapılması nedeniyle söz konusu konutların tesliminde, 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı öncesinde geçerli olan KDV oran hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, inşa edilecek konutlarla ilgili temel kazı ve/veya inşaat çalışmalarına başlama tarihi, uygulanması gereken KDV oranlarının tespiti bakımından herhangi bir hüküm ifade etmemektedir.

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