

6306 sayılı Kanun kapsamındaki inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-26696128-130[28-2021/17]-88
Tarih	03.01.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

ACELE

Sayı : E-26696128-130[28-2021/17]-88

03.01.2022

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamındaki inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı

İlgi : 15/03/2021 evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

- 6306 sayılı Kanun hükmü gereği kentsel dönüşüm kapsamında 1953 yılı yapımı iki katlı evinizi yıktığınız, yıkılan evinizin taban oturum alanının 96 m² olduğu ve yenisini yapmak için Belediyesinden aldığınız ruhsatta, 100 m² taban oturum alanında otoparka sahip altı garaj üstü iki kat ve her katta da birer daire bulunan bir bina yapma iznine yer verildiği,

- Riskli yapı raporunuza göre toplam 195,67 m² alana sahip binanızı yıkarak 100 m² oturma alanına sahip binanızı yaptığınızda, otopark yönetmeliği gereği inşa etmek zorunda olduğunuz garajınızı da toplam inşaat alanına dahil etmeniz halinde 310 m² yeni inşaat alanının ortaya çıktığı

- Bu durumda 1,5 kat sınırı aşılabacağından indirimli katma değer vergisi (KDV) oranından yararlanma imkânınızın ortadan kalkabileceği

ifade edilerek, söz konusu mevzuat doğrultusunda inşaat alanının 1,5 katına kadar olan kısım için %1, kalan kısım için ise %18 KDV oranı uygulanmasının mümkün olup olmadığı 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 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 listeye 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile eklenen 13 üncü sıra uyarınca, "6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri" 30/1/2021 tarihinden itibaren %1 oranında KDV'ye tabidir.

Bu Karar ile 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde gerçekleştirilecek dönüşüm projelerinde, taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutların inşası için müteahhitlerden doğrudan yaptıkları inşaat taahhüt hizmeti alımlarındaki KDV oranı %1'e indirilmiştir.

Buna hüküm ve açıklamalara göre;

- 6306 sayılı Kanun uyarınca, riskli olarak tespit edilen yapının yerine dönüşüm projesi kapsamında taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacağı belirtilen konutların inşasına yönelik inşaat taahhüt işlerinde %1 oranında,

- Yeni inşaat alanının bir buçuk katını aşan kısma isabet eden konutların inşaat taahhüt işleri ile yeni inşaat alanında otopark yönetmeliği gereği inşa etmek zorunda olduğunuz garaj gibi konut dışı özellik arz eden bölümlere yönelik inşaat taahhüt hizmetlerinin indirimli oran kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından genel oranda (%18)

KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, inşaat malzemesi teslimleri ile inşaat taahhüt işi niteliğini haiz olmayan hizmet ifalarında ise, 2007/13033 sayılı BKK eki listelerde söz konusu mal teslimi ve hizmet ifaları için belirlenen oranlarda KDV 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. — 09.09.2026