

Konut Yapı Kooperatifine yapılan inşaat taahhüt işinde KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-43735382-130[KDV:13-1]-19899
Tarih	21.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Edirne Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-43735382-130[KDV:13-1]-19899

21.06.2021

Konu : Konut Yapı Kooperatifine yapılan inşaat taahhüt işinde KDV oranı

İlgi : 07.04.2021 tarih ve 36565 evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kooperatifinize yapılacak olan hafriyat ve inşaat taahhüt işlerine uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

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 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.

KDV Kanununun 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 BKK eki (I) sayılı listenin 12 nci sırasında konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri %1 oranında KDV'ye tabi tutulmuştur.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatı 29/7/1998 tarihinden önce alınmış ise KDV'den istisna tutulmakta, bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa söz konusu işlere %1 oranında KDV uygulanmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna/indirimli oran uygulaması ile ilgili olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/G-4.2.) "Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması" başlıklı bölümü ile 60 No.lu KDV Sirkülerinin (3.6.5) "Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt Hizmetlerinde KDV Uygulaması" başlıklı bölümünde detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, 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

şartlarının yanı sıra inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği veya kooperatifin bağlı olduğu üstbirlik adına tescil edilmiş ve inşaat yapı ruhsatının konut yapı kooperatifine verilmiş olması da gerekmektedir.

60 No.lu KDV Sirkülerinin (3.6.5.1.) "İstisna veya İndirimli Oran Uygulaması Kapsamına Giren İşlemler" başlıklı bölümünde, inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilebileceği anlaşılan işler belirtilmiştir.

Bu bağlamda, ilgide kayıtlı özelge talep formunuz ekindeki yapı ruhsatı ve tapu fotokopisinin tetkik edilmesi neticesinde, tarihli yapı ruhsatının ve tarihli tapu senedinin kooperatifiniz adına düzenlendiği tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, tarihli yapı ruhsatının incelenmesinden, parselin kullanma amacının "konut+ticaret" olduğu, kullanma amacına göre yapının 40 adet mesken, 25 adet ofis ve işyeri olmak üzere 65 adet bağımsız bölümden oluştuğu anlaşılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan tarihli ve sayılı yazıda;

"

...

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 3 üncü maddesi uyarınca, kooperatifin amacı ve faaliyet konusu, ana sözleşmesinde gösterilmesi ve tescil ve ilanı zorunlu bulunan hususlar arasında yer almaktadır. Kanun'un 59 uncu maddesi uyarınca ise, alınacak gayrimenkulün kooperatifin amacına uygun olması gerekmektedir.

Bakanlığımızca hazırlanan Konut Yapı Kooperatifi Örnek Ana Sözleşmesi'nin "Amaç ve Faaliyet Konuları" başlıklı 6 ncı maddesinin ilk fıkrasında, kooperatifin amacının ortaklarının konut ihtiyaçlarını

karşlamak olduğu belirtilmiş ve çalışma konuları da bu amaca yönelik olarak sıralanmıştır. Bu çerçevede yapılabilecek faaliyetler de söz konusu maddenin devamında sayılmıştır. Dolayısıyla konut yapı kooperatifi olarak kurulan bir kooperatifin amaç ve faaliyet konularına uygun olarak konut yaparak ortaklarına teslim etmesi esas teşkil etmektedir. Ancak imar planı gereği fiili olarak kooperatif konutlarının altında dükkân ve işyerlerinin ortaya çıkması gibi zaruri nedenle işyeri yapımının gerçekleşmesi halinde, Kooperatifler Kanunu'nun 3 üncü maddesi uyarınca Bakanlığımız önizni alınarak kooperatif ana sözleşmesinin 6 ncı maddesine ilave hüküm eklenmek suretiyle bu dükkân ve işyerlerinin mülkiyetinin ana sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde mevcut ortaklara dağıtılması mümkün olabilmektedir.

..... "

ifadelerine yer verilmiştir.

Buna göre, kooperatifinize konut inşaatlarına ilişkin olarak verilen ve taahhüde dayalı olarak yapılan inşaat taahhüt işleri %1 oranında KDV'ye tabidir. İnşaat taahhüt işinden bağımsız olarak tek başına yapılan hafriyat işleri ise genel oranda (%18) KDV'ye tabidir. Ancak, konut inşaatına ilişkin olmak kaydıyla hafriyat işi ile inşaat alanında tesviye işlerinin birlikte yapılması halinde bu işlerin inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilmesi ve %1 oranında KDV'ye tabi tutulması gerekir.

Öte yandan, ofis ve işyerine ilişkin olarak verilen inşaat taahhüt işleri, konut yapı kooperatiflerinin amaç ve faaliyet konularına uygun olmayacağı için söz konusu işlerde genel oranda (%18) 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. — 18.09.2026