

150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde ortak alanların (depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik holü, sığınak, kapalı otopark) iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	37009108-130-E.63682
Tarih	12.08.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 37009108-130-E.63682

12.08.2020

Konu : 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde ortak alanların (depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik holü, sığınak, kapalı otopark) iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği.

İlgi : 24/09/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, indirimli orana tabi 150 m² nin altındaki konut teslimlerinde ortak alanlara (depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik holü, sığınak, kapalı otopark) yapılan harcamalara istinaden yüklenilen katma değer vergisinin (KDV) indirim konusu yapılamayan kısmının, iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak, mezkur maddede yer alan sınırlar dahilinde, 700 sayılı Kanun Hükümünde 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, sözü edilen listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Karar eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasına göre net alanı 150 m² ye kadar olan konutların tesliminde KDV oranı %1'dir. Teslime uygulanacak KDV oranının tespitinde aynı Kararın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında yer alan düzenlemenin de dikkate alınması gerekir.

KDV Kanununun 29/2 nci maddesinde, indirimli orana tabi teslim ve hizmetlerle ilgili olup indirilemeyen ve tutarı Cumhurbaşkanınca tespit edilecek sınırı aşan verginin mükelleflere nakden veya mahsuben iade edileceği hükme bağlanmıştır.

İndirimli orana tabi işlemlerde yılı içerisindeki mahsup taleplerinin yerine getirilmesine ilişkin olarak, KDV Genel Uygulama Tebliğinin "İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV" başlıklı (III/B-3.1.3.) bölümünün "3.1.3.1 Genel Olarak" ayrımında;

"İndirimli orana tabi işlemlerden doğan iade tutarının hesaplanmasında, önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler dikkate alınır, daha sonra ilgili dönem genel yönetim giderleri için yüklenilen vergilerden pay verilir. Bu şekilde hesaplanan tutarın, azami iade edilebilir vergi tutarının altında kalması halinde, en fazla aradaki farka isabet eden tutar kadar amortismanı tabi iktisadi kıymetler (ATİK) dolayısıyla yüklenilen vergilerden iade hesabına pay verilebilir.

İndirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile indirimli orana tabi işlemlerle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilmez.

...

Örnek 2:

...

150 m²'nin altındaki konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, konutun yapımıyla ilgili harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilebilecek, konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilmeyecektir.

Dolayısıyla bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı, alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen KDV iade hesabına dâhil edilemeyecektir.

Ancak arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen vergilerin iade hesabına dâhil edilmesi mümkündür."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmayan depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik holü, sığınak ve kapalı otopark için yapılan harcamalar konutun inşasına yönelik yapılan harcamalar olarak kabul edilerek, bu harcamalar için ödenen vergiler yüklenim hesabına dahil edilebilecektir.

Diğer taraftan, Şirketiniz tarafından inşa edilen binada bulunan deponun ve kapalı otoparkın konut sahiplerinin ortak kullanımı dışında, ticari veya sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak amacıyla kullanılmaya matuf olması durumunda ödenen vergilerin konut satışlarına ilişkin iade hesabına dahil edilmeyeceği tabiidir.

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