

Yapı Ruhsatında İş Yeri Olan Taşınmazın Yapı Kayıt Belgesi İle Konut Olması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV.5/İ/28-2019/55]-162142
Tarih	19.06.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV.5/İ/28-2019/55]-E.162142

19.06.2020

Konu : Yapı Ruhsatında İş Yeri Olan Taşınmazın Yapı Kayıt Belgesi İle Konut Olması Hk.

İlgi : 24/05/2019 tarihli Özelge Talep Formu,

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 4/8/2017 tarihli ve ... no.lu yapı ruhsatlarındaki 43120 ada ve 11 parselde yer alan A ve B bloklardaki ofis ve/veya işyeri olarak ruhsatlandırılan toplam 73 adet bağımsız bölümün niteliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi doğrultusunda konut olarak tescillendiği, imar barışından faydalanılarak yapı kayıt belgesi ile niteliği mesken (konut) olarak değiştirilen ve tapu kayıtlarında mesken olarak yer alan söz konusu bağımsız bölümlerin tesliminde uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı ile bunlardan net alanı 150 m² altında olan bağımsız bölümlere ilişkin indirim yoluyla giderilemeyen KDV'nin iadeye konu edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi tutulacağı,

-2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

-10 uncu maddesinin (a) bendinde, vergiyi doğuran olayın, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile (b) bendinde ise malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile meydana geldiği,

-29/2 nci maddesinde ise, 28 inci madde uyarınca Cumhurbaşkanı tarafından vergi oranı indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup yılı içerisinde indirilemeyen ve tutarı Cumhurbaşkanınca tespit edilecek sınırı aşan verginin Hazine ve Maliye Bakanlığının tespit edeceği usul ve esaslara göre iade edileceği

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, indirimli orana tabi işlemlerden kaynaklanan KDV'nin iadesine ilişkin usul ve esaslara KDV Genel Uygulama Tebliğinin "İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Uygulaması" başlıklı (III/B-3.) bölümünde yer verilmiştir.

Mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı Kanunun 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 uygulanmaktadır.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir.

Ancak, aynı Kararın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında; "(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar 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;

(i) Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı (%8),

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı (%18),

uygulanır.

(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 bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı (% 8),

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı (% 18),

uygulanır."

kararı yer almaktadır.

Ayrıca, aynı Karara 2018/11674 sayılı BKK ile eklenen ve 2018/11750 sayılı BKK ile değiştirilen geçici 3 üncü maddede; % 18 oranında KDV'ye tabi konutların 5/5/2018 tarihinden, iş yerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) ise 18/5/2018 tarihinden itibaren 31/10/2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde % 8 oranında KDV uygulanmasına hükmedilmiş; 287, 535 sayılı Kararların ardından son olarak 843 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bu süre 31/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

Diğer taraftan; özelle talep formunuz ekinde yer alan;

-Yenimahalle Belediye Başkanlığı tarafından A Blok için tanzim edilen 4/8/2017 tarihli ve 321-3 no.lu yapı ruhsatında; parselin kullanım amacının "konut+ticaret", bağımsız bölüm sayısının 56 adet mesken, 2 adet ofis ve işyeri, 1 adet ortak alan (kapıcı dairesi), B Blok için tanzim edilen 4/8/2017 tarihli ve 321-2 no.lu yapı ruhsatında ise; parselin kullanım amacının "konut+ticaret", bağımsız bölüm sayısının 81 adet ofis ve işyeri olarak tescil edildiği,

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından düzenlenen 20/10/2018 tarihli ve 2193211 no.lu yapı kayıt belgesinde; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi doğrultusunda, beyanınıza göre 58 adet bağımsız bölüm sayısının tamamı için konut ibaresine yer verildiği, 20/10/2018 tarihli ve 2192603 no.lu yapı kayıt belgesinde ise, yapının karma (konut+ticari) olarak belirlendiği ve konut bağımsız bölüm sayısının 71 adet, ticari bağımsız bölüm sayısının ise 10 adet olarak düzenlendiği

anlaşılmıştır.

Buna göre, A bloka ait yapı ruhsatında ofis ve işyeri olarak görünen 2 adet, B bloka ait yapı ruhsatında ofis ve işyeri olarak görünen 71 adet bağımsız bölümün niteliği İmar Barışı ile konuta dönüşse dahi; inşaat ruhsatının konut olarak değil, ofis ve işyeri olarak verildiği, bu taşınmazların fiili durumda işyeri olarak kullanılabileceği, verilen inşaat ruhsatının da bu taşınmazların işyeri olarak kullanılmasını mümkün kıldığı ve işyeri olarak kullanılmak üzere satın alınabileceği hususları dikkate alındığında, KDV oran uygulaması bakımından ilgili taşınmazların konut olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu çerçevede, söz konusu ofis ve işyerlerinin tesliminde %18 [geçici döneme (18/5/2018-31/12/2019) tekabül eden teslimlerde %8] oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, 1/1/2017 tarihinden sonra (4/8/2017) alındığı anlaşılan A bloka ilişkin yapı ruhsatında yer alan 56 adet meskenden net alanı 150 m²'nin altında olanların tesliminde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrası hükmünün de dikkate alınması suretiyle KDV oranının belirlenmesi gerektiği tabiidir.

Buna göre, Şirketinizin indirimli orana tabi teslimlerinden kaynaklanan KDV'nin iadesinin, yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde (geçici döneme tekabül eden KDV oran indirimi de dikkate alınarak) değerlendirilmek suretiyle talep edilmesi mümkündür.

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. — 17.09.2026