

Yapı ruhsatı "apart otel" iken "apart ünite" olarak değiştirilen gayrimenkullerin satılması durumunda uygulanması gereken KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-130[28]-E.13982
Tarih	25.06.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

ACELE

Sayı : 64597866-130[28]-E.13982

25.06.2018

Konu : Yapı ruhsatı "apart otel" iken "apart ünite" olarak değiştirilen gayrimenkullerin satılması durumunda uygulanması gereken KDV oranı

İlgi : 16.03.2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinize ait gayrimenkullerin hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında konut ve işyeri yapılmak üzere yüklenici ortaklığa ihale edildiği, bu kapsamda önce apart otel inşaat yapı ruhsatı alındığı, ancak apart otelin satışında sorunlar yaşanması nedeniyle yapı ruhsatının revize edilerek bağımsız apart ünite olarak tadil edildiği, tadil edilen ruhsatlara ilişkin kat irtifakı kurularak "apart ünite" tapu senetlerinin çıkarıldığı, söz konusu proje inşaatına konu parsellerin 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunduğu, apart ünitelerin bir kısmının 150 m² nin altında bir kısmının ise üstünde olduğu, ayrıca projenin Yönetim Planı'nda apart ünitelerin münhasıran mesken amaçlı kullanıma

konu edileceği, başkaca bir amaç için kullanılmayacağı yönünde madde eklendiği belirtilerek; bahse konu apart üniteleri konut amaçlı olarak satın alan kişilerin bankalardan kullanacakları kredilere banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi uygulanıp uygulanmayacağı ile 150 m² nin altındaki apart ünitelerin satışında uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı sorulmaktadır.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 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 için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında, net alanı 150 m² ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılanlar için üzerine yapıldığı arsanın birim m² vergi değerine bağlı olarak % 18 veya % 8 vergi oranı uygulanacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu durumda, net alanı 150 m² ve üzerinde olan konutlar ile net alanına bakılmaksızın diğer tüm gayrimenkullerin tesliminde bunlara % 18 oranında KDV uygulanmaktadır.

Öte yandan, 2018/11674 sayılı Kararname ile 2007/13033 sayılı Karara eklenen, daha sonra 2018/11750 sayılı Kararname ile kapsamı genişletilen geçici 3 üncü maddede, “Bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutlar ile işyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) 31/10/2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır.” hükmüne yer verilmiştir.

Bu sebeple, % 18 oranına tabi konutlar için 5/5/2018; işyerleri (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) için 18/5/2018 tarihinden itibaren 31/10/2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) yapılacak olan teslimlerde % 8 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, yapı ruhsatlarında parselin kullanım amacının “ticaret + turizm” olarak belirlenmesi, tapu senetlerinde ise ana taşınmaz niteliğinin “**arsa**”, bağımsız bölüm niteliğinin “**apart ünite**” olarak tescil edilmiş olması nedeniyle bahse konu taşınmazların konut olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, söz konu taşınmazların tesliminde bunların **net alanına bakılmaksızın** genel oranda (% 18) KDV hesaplanması, ancak 2007/13033 sayılı Karara eklenen geçici 3 üncü maddenin de göz önüne alınarak bu maddenin yürürlükte olduğu tarihler arasında yapılacak apart ünite teslimlerinin % 8 oranında vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, “Mükelleflerin İzahat Taleplerinin Cevaplandırılmasına Dair Yönetmelik”in 8/2-a maddesinde, başkalarının vergi durumları hakkındaki bilgi ve izahat talepleri özelge kapsamında

değerlendirilmemiş olduğundan, ilgili apart üniteleri satın alan kişilerin bankalardan kullanacakları kredilere BSMV ve KKDF kesintisi uygulanıp uygulanmayacağı hususunda herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026