

Konut tesliminde KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35831311-010-13
Tarih	24.05.2017

T.C.

KARABÜK VALİLİĞİ

(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

Sayı : 35831311-010-13 24.05.2017

Konu : Konut tesliminde KDV oranı

İlgi : 11/04/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Karabük ili, Merkez ilçe, 207 ada, 17 parselde kayıtlı 2, 3, 4 no.lu taşınmazların net alanlarının hesabında bunların ardiyelerinin dikkate alınıp alınmayacağı sorulmaktadır.

Katma değer vergisi (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, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

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

2016/9153 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Karara eklenen Geçici 2 nci maddede "Bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı"nın uygulanacağı hüküm altına alınmış, daha sonra da 2017/9759 sayılı BKK ile bu süre 30/9/2017'ye kadar uzatılmıştır.

Bu kapsamda;

-Net alanı 150 m² ve üstündeki konutların 2016/9153 sayılı Kararın yürürlük tarihi olan 8/9/2016 tarihinden önceki tesliminde % 18, 8/9/2016 ile 30/9/2017 tarihleri (bu tarihler dahil) arasındaki tesliminde % 8 oranında;

-Büyükşehir Belediyesi olmayan Karabük ilinde, net alanı 150 m²'ye kadar konutların tesliminde ise % 1 oranında KDV uygulanmaktadır.

Bununla birlikte, KDV Genel Uygulama Tebliğinin, (III/B-2.1.3) bölümünde, 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan "net alan"ın tanımlanmasına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Ancak bu bölümün iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada, Danıştay Dördüncü Dairesinin 10/12/2014 tarihli ve Esas No: 2014/4835 sayılı Kararı ile söz konusu düzenlemenin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Yürütmenin durdurulması kararına Bakanlığımız tarafından itiraz edilmesi üzerine, Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulunun 25/3/2015 tarihli ve YD İtiraz No: 2015/5 sayılı Kararı ile "net alan" ile ilgili hüküm fıkrasına karşı yapılan itirazımızın reddine karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Danıştay Dördüncü Dairesinin 10/12/2014 tarihli ve Esas No: 2014/4835 sayılı Kararı ile KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/B-2.1.3) bölümünün yürütmesi durdurulduğundan ve bu Karar dava konusu işlemin yürütülebilirliğini tesis edildiği tarihten itibaren askıya aldığından, KDV Genel Uygulama Tebliğinin anılan bölümünün tesis edildiği 1/5/2014 tarihinden sonraki teslimlerde dikkate alınması mümkün değildir. Dolayısıyla, 1/5/2014 tarihinden sonra yapılan konut teslimlerinde konutun net alanının tespitinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Buna göre, konutlarda 150 m² net alan hesabının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre tespit edilmesi, net alanı 150 m² nin altında olanlarının tesliminin % 1 oranında, net alanı 150 m² nin üstünde olanlarının tesliminin ise 8/9/2016-30/9/2017 tarihleri arasında (bu tarihler dahil) % 8, 30/9/2017 tarihinden sonra da % 18 oranında KDV'ye tabi tutulması 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. — 10.09.2026