

2012 tarihli yapı ruhsatında uygulanacak KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-98030
Tarih	10.04.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-130-98030 10.04.2017

Konu : 2012 tarihli yapı ruhsatında uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, yapı ruhsatı 7/5/2012 tarihinde alınmış, brüt 194,00 m², net 107,70 m² kullanım alanlı, 15,50 m² açık alan ve 46,80 m² müştemilat alanlardan oluşan konut teslimlerinde uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı sorulmaktadır.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 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. Ancak aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında; net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyük şehirlerde 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. 2017/9759 sayılı BKK ile de yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleriyle kamu kurum ve kuruluşlarıyla bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projeleri için arsanın birim m² vergi değerleri güncellenmiştir.

Ayrıca, 2016/9153 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı BKK'ye eklenen Geçici 2 nci maddeye göre, "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 yukarıda belirtilen 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;
- Net alanı 150 m²'ye kadar konutların tesliminde ise esas itibarıyla % 1 oranında KDV uygulanmakta, ancak 1/1/2013 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınan büyükşehir kapsamındaki lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda 2007/13033 sayılı BKK'nin 1 inci maddesinin altıncı fıkrası da dikkate alınmaktadır.

Bununla birlikte, KDV Genel Uygulama Tebliğinin, (III/B-2.1.3) bölümünde, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan "net alan"ın tanımlanmasına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. 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, yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden önce alınmış olan konutlardan, net alanı sözü edilen Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde belirlenecek olan 150 m²' nin altında olanlarının tesliminin % 1 oranında, 150 m²' nin üstünde olanlarının tesliminin ise yukarıda anılan Kararlara istinaden 8/9/2016 tarihinden 30/9/2017 tarihine kadar % 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. — 18.09.2026