

Konut ve İşyeri Tesliminde KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[8-2014/06]-840
Tarih	17.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[8-2014/06]-840 17/08/2015

Konu : Konut ve İşyeri Tesliminde KDV

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, gayrimenkul alım satımı faaliyeti kapsamında konut ve işyeri olarak, üzerinde tadilat yaparak yada tadilat yapmaksızın olduğu gibi satışını yapacağınızı belirterek, söz konusu konut ve işyeri teslimlerinde uygulanacak KDV oranı hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları ise, KDV Kanununun 28 nci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi (BKK) ile BKK eki I sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki I sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan "net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri"ne %1 oranında KDV uygulanmaktadır.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı BKK nın 7 nci maddesi ile 2007/13033 sayılı BKK ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar"ın 1 inci maddesine;

"(6) (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 dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

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

Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır."

fıkrası eklenmiştir.

2012/4116 sayılı BKK' nın 12/b maddesi ile de söz konusu hükmün, yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği kararlaştırılmıştır.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde, firmanız tarafından gayrimenkul alım-satım faaliyeti kapsamındaki gayrimenkul satışlarınız, alımında KDV ödenip ödenmediğine bakılmaksızın katma değer vergisine tabi olup, yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden önce alınan ve net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde %1 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Ayrıca, net alanı 150 m² nin altında bulunan konut teslimlerinde; yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden itibaren alınan ve 5216 sayılı Kanun kapsamındaki Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaatlardan yapı ruhsatının alındığı tarihte emlak vergisine esas arsa birim metrekare vergi değerinin;

-1.000,00 TL ve üzerinde olması halinde %18,

-500,00 TL ve 1000,00 TL arasında olması halinde %8,

-500,00 TL' nin altında olması halinde ise %1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut ve m² büyüklüğüne bakılmaksızın diğer taşınmaz teslimlerinde ise %18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Ancak, gayrimenkullerin satışına aracılık edilmesi halinde teslim, satıcı ile alıcı arasında gerçekleştiğinden satışa aracılık edilmesi nedeniyle komisyon adı altında tahsil ettiğiniz tutarlar %18 katma değer vergisine tabi olup, tarafınızca beyan edilmesi 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