

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamındaki inşaatın bitiminde uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.28-637
Tarih	07.04.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

VERGİ VE ANLAŞMALAR UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 39044742-KDV.28-637

07/04/2015

Konu : 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamındaki inşaatın bitiminde uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; sanayi, enerji lojistik ve inşaat sektöründe, toplu konut, rezidans, otel, hastane, endüstriyel tesisler, ticaret ve sağlık yapıları ile renovasyon ve restorasyon projelerinin yapılması ve tamamlanması, her türlü inşaat taahhüt işleri, gayrimenkul alım satımı, kiralanması konularında faaliyet gösterdiğiniz, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamında bulunan bir yapının yıkılarak yeniden yapılmasına ilişkin olarak yapı malikleri ile inşaat sözleşmesi imzalayacağınız belirtilerek; firmanızca inşaatın bitiminde düzenlenecek faturada uygulanacak KDV oranı hususunda tereddüt hasıl olduğundan Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

Aynı Kanunun 19 uncu maddesinde diğer kanunlardaki vergi muaflık ve istisna hükümlerinin bu vergi bakımından geçersiz olduğu ve KDV ye ilişkin istisna ve muafiyetlerin ancak bu kanuna hüküm eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenleneceği ifade edilmiştir.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları; Kararname 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 diğer işlemler içinse % 18 olarak belirlenmiş olup söz konusu Kararnamenin 1 inci maddesinin 01/01/2013 tarihinde yürürlüğe giren altıncı sırasında aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

"(2012/4116 sayılı Kararname ile eklenen sıra Yürürlük: 01/01/2013) (1) 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;

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,

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

Bu çerçevede, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamındaki rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacaktır.

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamında olsa dahi bir binanın kat maliklerinden alınan belli bir bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşasına ilişkin olarak inşaatın bitiminde kat maliklerine tarafınızca düzenlenecek faturada söz konusu işlem konut teslimi değil inşaat taahhüt işi kapsamında bulunacağından genel oranda (%18) KDV hesaplanacaktır.

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. — 14.09.2026