

2013 tarihli yapı ruhsatında uygulanacak KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742- KDV.21-271
Tarih	17.02.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellefe Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742- KDV.21-271

17/02/2015

Konu : 2013 tarihli yapı ruhsatında uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 25.02.2013 tarihinde ... Mahallesi ... Sokak ... Pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı 425,60 m² arsayı, m² birim fiyatı yaklaşık 1.174,81 TL'den 500.00,00 TL bedel ödeyerek şirket adına ticari amaçlı mesken inşa etmek üzere satın alındığı ve 2013 yılı Haziran ayında ilgili Belediyeden alınan inşaat ruhsatı ile inşaat yapımına başlanılarak 14.08.2014 tarihinde inşaatın tamamlandığı belirtilerek, ... Belediyesince o bölgedeki arsaların m² birim değeri 216,00 TL olarak belirtildiğinden, söz konusu arsa üzerine inşa edilen meskenlerin satışında uygulanacak KDV oranı hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (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 Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında " Net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri"nde %1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki Kararın 7 nci maddesi ile 24/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 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.

Aynı Kararın 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 girmesi kararlaştırılmıştır.

Buna göre, söz konusu konut projesinin lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılması durumunda yapı ruhsatının alındığı ifade edilen 07/06/2013 tarihinde, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a- Beşyüz Türk Lirasının altında olan konutların tesliminde %1,

b- Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8,

c- Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde ise %18

oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Dolayısıyla, söz konusu konut projesinin lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmış olsa dahi, yapı ruhsatının alındığı ifade edilen 07/06/2013 tarihinde, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak

Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değerinin Beşyüz Türk Lirasının altında olması halinde, net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, net alanı 150 m² ve üstündeki konutlar ile m² büyüklüğüne bakılmaksızın işyeri teslimlerinde ise genel oranda (%18) KDV uygulanması 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