

Konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV 28-135
Tarih	28.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV 28-135 28/01/2015

Konu : Konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, firmanızın arsa birim m² vergi değeri 1.000,00 TL'yi geçen ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerde inşaat şirketlerine konut teslimi karşılığında inşaat yaptığınız belirtilerek;

-Firmanız tarafından inşaat şirketine verilen inşaat yapım hizmeti ile ilgili düzenlenecek faturada,

-İnşaat şirketinin firmanıza teslim edeceği 150 m² altındaki konutlar için düzenlenecek faturada,

-İnşaat şirketi tarafından firmanıza teslim edilen konutların üçüncü kişilere tesliminde düzenlenecek faturalarda,

uygulanacak KDV oranına ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KDV oranları KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararnamenin 1 inci maddesinin 6 ncı sırasında, “(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.”

ifadesi yer almaktadır.

Buna göre,

- İnşaat yapım hizmeti 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli listelerde yer almadığından, firmanız tarafından inşaat şirketine verilen inşaat yapım hizmeti ile ilgili düzenlenecek faturada genel oranda (%18),

- İnşaatın yapılacağı taşınmazın tapu kaydında “6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı” olarak değerlendirilmiş olması halinde, net alanı 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde arsa birim m² vergi değerlerine ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde bulunup bulunmadıklarına bakılmaksızın, inşaat şirketi tarafından firmanıza teslimi ile inşaat şirketi tarafından firmanıza teslim edilen konutların üçüncü kişilere tesliminde % 1

oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanacak olup taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunması oran uygulamasını değiştirmeyecektir.

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