

Büyükşehir belediyelerindeki konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	85373914-130[53.01.62]-15
Tarih	23.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-130[53.01.62]-15

23/01/2015

Konu : Büyükşehir belediyelerindeki konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile yerel seçimlerden sonra büyükşehir belediyesi statüsü kazanan Manisa İlinde, büyükşehir statüsü kazanmadan önce inşaat projesini onaylatıp inşaatına başladığınız konut satışlarında uygulanması gereken KDV oranı hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

KDV oranları, 3065 sayılı 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" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı; net alanı 150 m² yi aşmayan konutlar için % 1, 150 m² yi aşan konutlar ile m² sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için % 18 dir.

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;

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."

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.

Diğer taraftan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesinde, büyükşehir belediyesi kurulması hükme bağlanan iller arasında Manisa İli de sayılmış olup, anılan Kanunun 36 ncı maddesi ile, 1 inci maddenin ilk mahalli idareler genel seçiminde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre ilk mahalli idareler genel seçiminde büyükşehir belediyesine dönüşen Manisa ilindeki konut teslimlerinde;

- Yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden önce alınmış olması şartıyla, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri için %1, net alanı 150 m²'nin üzerinde olan konut teslimleri için ise %18 oranında,

- Yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden sonra, ancak 30/03/2014 (ilk mahalli idareler genel seçiminden) önce alınmış olması halinde, konut teslimlerinde net alanı 150 m²' ye kadar olanlar için %1, net alanı 150 m²'nin üzerinde olanlar için % 18 oranında,

- Yapı ruhsatının 30/03/2014 tarih ve sonrasında alınması halinde ise, iliniz büyükşehir statüsü kazandığından net alanı 150 m²' nin altındaki konut teslimleri için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değerine göre,

KDV hesaplanması 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