

## Belediye ile yapılan sözleşmeye istinaden kat karşılığı inşaat kapsamında satışı yapılacak konutlarda uygulanacak KDV oranı hk.

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                     |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 39044742-KDV.28-938        |
| <b>Tarih</b>      | 15.04.2014                 |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü**

Sayı : 39044742-KDV.28-938

15/04/2014

Konu : Belediye ile yapılan sözleşmeye istinaden kat karşılığı inşaat kapsamında satışı yapılacak konutlarda uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 5162 Sayılı Kanun kapsamında, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. İstanbul Kadıköy Belediye Başkanlığı arasında 5 Nisan 2005 tarihinde imzalanan "İstanbul Kadıköy Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesi'ne istinaden Ataşehir Belediyesi tarafından ihalesi 1 Haziran 2012 tarihinden önce yapılmış olan arsa üzerine Ortaklığınız ile Ataşehir Belediyesi arasında 24 Ağustos 2011 tarihinde imzalanan kat karşılığı konut inşaatı yapım sözleşmesi kapsamında Ortaklığınıza ait olacak konutların tesliminde uygulanacak KDV oranları hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu Karara 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 Karar eki I sayılı listenin 11 inci sırasında "Net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar konut teslimleri" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı; net alanı 150 m<sup>2</sup> yi aşmayan konutlar için % 1, 150 m<sup>2</sup> yi aşan konutlar ile m<sup>2</sup> sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için % 18 dir.

Öte yandan, 2007/13033 sayılı Kararın 1 inci maddesine, 2012/4116 sayılı Karar ile 01/01/2013 tarihinden geçerli olmak üzere eklenen (6) numaralı fıkrada, "(1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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." hükmüne yer verilmiş, aynı Kararın 7 nci maddesi ile uygulamanın yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere 01/01/2013 tarihinde yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştır.

Buna göre; ihalesi 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararın 1 inci maddesine eklenen (6) numaralı fıkranın yürürlük tarihinden önce (1 Haziran 2012) yapılmış olan arsa üzerine Ortaklığınız ile Ataşehir Belediyesi arasında 2011 tarihinde imzalanan kat karşılığı konut inşaatı yapım sözleşmesi kapsamında yapılacak konutlardan, net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olanların tesliminde %1, 150 m<sup>2</sup> yi aşan konutlar ile işyerlerinin tesliminde genel oranda (%18) 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