

Konut tesliminde uygulanacak katma değer vergisi oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-130-6
Tarih	01.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

GAZİANTEP VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

VERGİ VE ANLAŞMALAR UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 16700543-130-6 01/04/2014

Konu : KDV Oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda,..... Belediyesine ait taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi ile yapımını üstlendiğiniz 2+1 ve 3+1 150 m² altı konutlarla ilgili olarak 09/05/2013 tarihinde sözleşme düzenlendiği, ilgili belediye tarafından ruhsatların 23/05/2013 tarihinde onaylandığı, ilgili ruhsatlarda toplam 10 blokta (4 dükkan, 1 trafo binası ve 434 adet 150 m² altı konut olmak üzere toplam 439 adet olduğu) bağımsız birim yapılacağı belirtilerek şirketinizce teslimi yapılacak 150 m² altı 2+1, 3+1 162 daire ve 1 adet trafo binasının tesliminde uygulanacak katma değer vergisi oranı sorulmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

- 2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

- 4/2 nci maddesinde, bir hizmetin karşılığının bir mal teslimi veya diğer bir hizmet olması halinde bunların her birinin ayrı işlem olduğu, hizmet veya teslim hükümlerine göre ayrı ayrı vergiye tabi tutulacağı,

- 27 nci maddesinde ise, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu,

hükme bağlanmıştır.

KDV oranları KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi (BKK) ile BKK eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimleri % 1 oranında KDV ye tabi bulunmaktadır.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı BKK nın 7 nci maddesi ile 2007/13033 sayılı BKK nın 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 Kanunu'nun 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.

2012/4116 sayılı BKK nın 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 gireceği kararlaştırılmıştır.

Buna göre, şirketiniz tarafından Şehitkamil Belediyesine ait arsa üzerine kat karşılığı olarak yapım işini üstlenmiş olduğunuz inşaat işiyle ilgili olarak şirketinizce teslimi yapılacak taşınmazların yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden sonra alınmış olması nedeniyle, sadece 150 m² yi aşmayan konutların tesliminde ruhsatın alındığı tarihte bina arsasının emlak vergisine esas arsa birim metre kare vergi değerinin;

1.000 TL ve üzerinde olması halinde % 18,

500 TL- 999 TL arasında olması halinde % 8,

500 TL'nin altında olması halinde ise % 1 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, net alanı 150 m² yi aşan konut ile trafo ve işyeri teslimleri için % 18 oranında KDV hesaplanacağı tabiidir.

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. — 10.09.2026