

Konut yapılmak üzere kat irtifakı tesis edilmiş arsa satışında uygulanacak KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-648
Tarih	28.03.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-648 28/03/2014

Konu : Konut yapılmak üzere kat irtifakı tesis edilmiş arsa satışında uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

İnşaat taahhüt işleri ve gayrimenkul ticareti ile iştigal eden Şirketinizin konut yapıp satmak üzere arsa satın aldığı,

Arsa üzerinde inşaat ruhsatı almak maksadıyla kat irtifakı tesis edildiği ancak, inşaatla başlanılmadığı,

Söz konusu arsanın ... Konut Yapı Kooperatifine 500 civarında kat irtifak tapusu olarak satılıp devredileceği,

belirtilerek, bu satışta uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

2/1 maddesinde; bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcı veya adına hareket edenlere devredilmesinin "teslim" hükmünde olduğu,

hükme bağlanmıştır.

Öte yandan KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetki uyarınca 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, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

60 No.lu KDV Sirkülerinin 8.2.1 ayrımının son paragrafında, "Diğer taraftan, konut olarak projelendirilen, inşaat ruhsatı da konut olarak alınan inşaatların henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden satışları, konut sayılacak ve net alanı dikkate alınarak yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacaktır." açıklamasına yer verilmiştir. Bu açıklama ile konut olarak projelendirilen ve inşaat ruhsatı da konut olarak alınan **inşaatların** henüz tamamlanmadan kat irtifakı üzerinden satışları konut sayılarak KDV'ye tabi tutulacak, dolayısıyla kat irtifakı tesis edilmek suretiyle satışı gerçekleşen konutların 150 m2'den küçük olması halinde 2007/13033 sayılı BKK eki I sayılı Listenin 11 inci sırasına göre %1 oranında KDV uygulanacaktır.

Öte yandan, özelge talep formunuzun incelenmesinden, şirketinize ait arsa üzerine irtifak hakkı tesis edilmekle beraber adı geçen kooperatife konut inşa edilmeden irtifak haklarının teslimi suretiyle arsanın satılacağı, herhangi bir konut tesliminde bulunulmayacağı anlaşılmaktadır.

Bu nedenle, şirketinize ait arsanın, irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle konut inşa edilmeksizin satışı, konut teslimi olarak nitelendirilemeyeceğinden genel oranda (% 18) KDV'ye tabi tutulacaktır.

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