

Konut teslimlerinde KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-130[I-13-196]-292
Tarih	03.10.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-130[I-13-196]-292 03/10/2013

Konu : Konut teslimlerinde KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve aynı tarih itibariyle yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14 üncü maddesiyle Yönetmeliğin 16 ncı maddesine eklenen "41. Bağımsız Bölüm Net Alanı" başlıklı bölümünde değişiklikler yapıldığı belirtilerek, 01.06.2013 tarih ve bu tarihten sonra teslimi yapılacak konutlarda net alan hesabında, anılan yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (1) numaralı bölümünde, net alan deyiminin "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade ettiği, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda istisnanın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı açıklanmıştır.

Öte yandan, 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Konut istisnası" başlıklı (E) bölümünde;

"1. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir.

2. Bu yerlerin 150 m²'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 Seri No.lu "Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası" Genel Tebliğinin 4 üncü bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir.

"Halk konutu standartları"nın değişik 3 ve 4. maddelerine atıfta bulunan bu açıklamalara göre;

a) Faydalı alan konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.

b) Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm. düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ısıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m²'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler; iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırlık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu itibarla, indirimli katma değer vergisi oranı uygulanacak konutlarda 150 m² hesabının 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğine göre tespit edilmesi gerekmekte olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklik KDV Mevzuatına aktarılmadığı sürece söz konusu Yönetmelikteki hükümlerin uygulanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini 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