

konutların tesliminde net alan hesabı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	79690095-130-11
Tarih	11.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

AYDIN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : 79690095-130-11

11/09/2013

Konu : Konutların tesliminde net alan hesabı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kapı eşikleri, limonluk duvarları, yangın merdivenlerine çıkan yangın çıkış hollerinin binaların net alan hesabına dahil edilip edilmeyeceği sorulmaktadır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan ve Kararnamenin 1 inci maddesinin 6 numaralı fıkrasında sayılanlar dışında kalan net alanı 150 m² ye kadar konutların tesliminde %1 oranında KDV uygulanmaktadır.

Konuya ilişkin yayımlanan 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde net alanın tanımı yapılmış olup; "net alan" deyimi; konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmektedir.

Diğer taraftan 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (E) bölümünde; balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerlerin 150 m² lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağını 3 Seri No.lu "Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası" Genel Tebliğinin 4 üncü bölümündeki açıklamalara göre belirleneceği,

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

a) Faydalı alanın konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alan olduğu,

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 hesaplanacağı,

Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar 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 garajların, faydalı alan dışında olduğu

ifade edilmiştir.

Buna göre; binaların müşterek kullanıma açık olan yangın merdivenlerine çıkan yangın çıkış holleri, limonluk duvarları ile kapı eşikleri, konut içerisinde duvarlar arasında kalan faydalı alanın dışında olduğundan, net alanın hesabında dikkate alınmayacaktır.

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.

