

Prefabrik konut ve konteyner teslimi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-1359
Tarih	27.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-130-1359 27/08/2013

Konu : Prefabrik konut ve konteyner teslimi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda;

-Prefabrik konut ve işyeri ile konut amaçlı kullanılan konteyner imalatı başta olmak üzere çeşitli ürünlerin imalatı ve ticareti ile faaliyetinde bulunduğunuz, söz konusu prefabrik konut veya konteynerin üzerine montajı yapılan zemin betonunun alıcı tarafından yapıldığı,

-Bu yapılar için bazı belediyelerin "Yapı Ruhsatı" alma zorunluluğunu uygulayıp, münferit olarak bazı belediyelerin de yapı ruhsatı alma zorunluluğu uygulamadan, yapıyı alıcılarla hane halkının birlikte yaptığını kabul ederek "Oturma İzni" vermesi sonucu yapıya elektrik, su, doğalgaz bağlandığı,

-Zemin betonu, "Yapı Ruhsatı" ve "Oturma İzni"nin satıcı firma ile hiçbir ilişkisi bulunmayıp, bunların tamamen alıcıya ait olduğu,

-Yapı ruhsatının, prefabrik konutun yalnız taban betonu için değil, konutun tamamı, yani alt betonu ve prefabrik yapının kendisi için verildiği, proje olarak prefabrik konutu imal eden satıcı firmaların projelerinin verildiği ve belediyelerin bu projeleri kabul ettiği, yapı ruhsatlarında, "**lüks veya birinci sınıf inşaat**" ibaresinin kesinlikle kullanılmadığı,

-Oturma izni vermek için belediyelerin SGK borcu yoktur belgesi istediği, bu bağlamda firmanızın SGK'dan almış olduğu yazının alıcıya verilmesi sureti ile oturma izninin alınmasının sağlandığı,

-Prefabrik konutların fabrikalarda üretilip, **demonte** vaziyette kamyonlarla taşınıp, prefabrik konutun kurulacak olduğu beton zemin üzerine genellikle imalatçı firmalar tarafından monte edildiği,

-Prefabrik konut amaçlı konteynerin genellikle fabrikalarda üretilen, köşelerine veya üstünde bulunan bir çengel ile kamyonlara yüklenmek suretiyle, mamul halde istenilen herhangi bir yere bırakılmak suretiyle kullanıldığı,

-Yurt içine satılan prefabrik konutların tahminen % 95'inden fazlasının büyükşehir dışındaki yerlere satıldığı,

belirtilerek, net alanı 150 m2'nin altındaki prefabrik konut ve konut olarak kullanılmak üzere imal edilen konteyner tesliminde uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda görüş talep edilmektedir.

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

Söz konusu 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli I sayılı listenin 11 inci sırasında net alanı 150 m2'ye kadar olan konut teslimleri %1 oranında, 150 m2'nin üzerindeki konut teslimleri ile işyeri ve arsa teslimlerinin % 18 oranında KDV ye tabi tutulmaktadır.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Kararnamenin eki Kararın 7 nci maddesi ile 24/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 1 inci maddesine aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiş olup,

Söz konusu Fıkroda, (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 değerinin;

Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranının,

Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranının, uygulanacağı,

Aynı Kararın 12/b maddesinde Kararın 7'nci maddesi hükmü yapı ruhsatı 1/1/2013 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,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; konut niteliği taşımayan, depo, büro, şantiye binası, koğuş ve geçici barınak olarak kullanmaya elverişli prefabrik yapı ve konteyner ile net alanı 150 m2 ve üstü prefabrik konut ve konut olarak kullanılmak üzere imal edilen konteyner teslimlerinde %18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, net alanı 150 m2' ye kadar olan prefabrik konut ve konut olarak kullanılmak üzere imal edilen konteyner teslimlerinde ise;

1- Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında yer alan veya ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan ya da yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden önce alınanlar için %1 KDV uygulanması,

2- Yapı ruhsatının 1/1/2013 tarihinden sonra alınanları için;

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 değerinin;

a- Beşyüz Türk Lirasının altında olan konutların tesliminde %1 oranında KDV uygulanması,

b- Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8 oranında KDV uygulanması,

c- Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 oranında KDV uygulanması,

3-Yapı ruhsatı olmayanlar için ise söz konusu yapıların teslimi Kararname eki listelerde yer almadığından %18 oranında KDV uygulanması,

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. — 15.09.2026