

Ofis ruhsatının konut ruhsatına dönüştürülmesinden sonra uygulanacak KDV oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.28-1354
Tarih	27.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.28-1354

27/08/2013

Konu : Ofis ruhsatının konut ruhsatına dönüştürülmesinden sonra uygulanacak KDV oranı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, tarafınızca projelendirilen, ruhsatının alındığı 2012 yılında proje alanının tabi olduğu imar planı ve plan notları gereğince konut ruhsatı alınabilen ancak yatırımcının kendi kararı ile ofis ruhsatı alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış bir yapının, 2012 yılında alınan ofis ruhsatına ek olan mimari projelerinde ve kat planlarında hiçbir değişiklik yapılmadan, sadece fonksiyon değişikliği yapılarak, ofis kullanımı konut kullanımına dönüştürülerek ve 2013 yılında ofis ruhsatının konut ruhsatına tadil edileceğini belirterek, bu durumda gerçekleştirilecek konut tesliminin 1 Ocak 2013 tarih ve 28515 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile değişen 150 m² nin altındaki konutlara uygulanan KDV oranının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30.12.2012 tarihli ve 26742 sayılı 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile KDV oranları, Kararnameye ekli (I) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için % 8, bu listeler dışındaki diğer mal ve hizmetler için ise % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Kararname eki I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca, net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri % I oranında KDV ye tabidir.

Aynı Kararnamenin 1 inci maddesine 01/01/2013 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile,

" (6) (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m² ye kadar konutlardan; 10/07/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüřtürölmesi 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 Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beřyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı;

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı;

uygulanır."

fıkrası eklenmiştir.

Buna göre, 2012 yılında ofis ruhsatı alınan ve 2013 yılında konut ruhsatına tadil edilecek olan gayrimenkul teslimlerinde uygulanacak KDV oranının, konut ruhsatının ilk defa 2013 yılında alınacak olması nedeniyle 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında belirlenen şekilde tespit edilmesi 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