

Yapı ruhsatının revize edilmesi halinde inşaat bitiminde teslim edilecek konutların KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-1023
Tarih	11.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-130-1023 11/07/2013

Konu : Yapı ruhsatının revize edilmesi halinde inşaat bitiminde teslim edilecek konutların KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2012 Temmuz ayında fiilen yapımına başladığınız bir inşaaata ilişkin olarak aldığınız ... yapı ruhsatının 2013 yılı içerisinde revize edilmesi halinde inşaat bitiminde yapılacak konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranları hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 28'inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile KDV oranları, 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 Kararname Eki I sayılı listenin 11'inci sırasında "Net alanı 150 m2 ye kadar konut teslimleri" ibaresi yer almaktadır. Bu itibarla, KDV'ye tabi taşınmaz teslimlerinde KDV oranı; net alanı 150 m2 yi aşmayan konutlar için % 1, 150 m2 yi aşan konutlar ile m2 sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazlar için % 18'dir.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi 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 Karar"ın 1 inci maddesine,

"(6) (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 Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

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

Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır." fıkrası eklenmiştir.

Aynı Kararın 12/b maddesi ile de söz konusu hükmün, 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 girmesi kararlaştırılmıştır.

Buna göre; ... Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde 2012 Temmuz ayında fiilen yapımına başladığınız inşaata ait ... yapı ruhsatı sonradan revize edilse dahi 1/1/2013 tarihinden önce alındığından, 150 m2 nin altındaki konut teslimlerinizde %1, 150 m2 nin üstündeki konutlar ile m2 büyüklüğüne bakılmaksızın işyeri teslimlerinizde genel oranda (%18) 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 zerine 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