

Yapı ruhsatı 17.02.2012 tarihinde alınan inşaatın 20.02.2013 tarihinde ilk yüklenicisinden devralınması halinde 150 m²'nin altındaki konutlarda uygulanacak KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-1012
Tarih	10.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-1012

10/07/2013

Konu : Yapı ruhsatı 17.02.2012 tarihinde alınan inşaatın 20.02.2013 tarihinde ilk yüklenicisinden devralınması halinde 150 m²'nin altındaki konutlarda uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, inşaat ruhsatı 17/02/2012 tarihinde alınan kat karşılığı inşaat işinin, arsa sahibinin muvafakati de alınmak suretiyle ilk yüklenici firmadan 20/02/2013 tarihinde Şirketinizce devralındığı, söz konusu inşaat işine ilişkin olarak 17/02/2012 tarihinde alınan inşaat ruhsatındaki değişikliğin yüklenici firma değişikliğinden ibaret olduğu ve arsa m² değerinin de 500 TL'nin altında bulunduğu belirtilerek, söz konusu inşaatın Şirketiniz tarafından yapılması sonrasında 150 m² nin altındaki konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 Kararnamenin eki Karar'ın 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 Kanunu'nun 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 01/01/2013 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; yapı ruhsatı 17/02/2012 tarihinde alınmış inşaat işinin arsa sahibinin muvafakati de alınmak suretiyle ilk yüklenici firmadan 20/02/2013 tarihinde Şirketinizce devralınması işlemine bağlı olarak yapı ruhsatında yüklenici unvanının değişmesi, bahse konu inşaat tamamlandıktan sonra 150 m² nin altındaki konut teslimlerinizde 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre işlem yapılmasını gerektirmemektedir.

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. — 18.09.2026