

Konutlarda net kullanım alanı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-2694-KDV-92
Tarih	07.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-2694-KDV-92 07/09/2012

Konu : Konutlarda net kullanım alanı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirketinizce yapılacak olan ve proje çalışmaları devam eden çok katlı mesken inşaatında imar yasası gereğince bulunması zorunlu olan yangın merdiveni ve bu merdivene meskenlerden ulaşmayı sağlayan yangın kaçış koridoru (çelik kapıyla kapalı) ile müşterilerin talepleri doğrultusunda yer alan fransız balkonun meskenin net kullanım alanının içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin vergiye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30/12/2007 tarih, 2007/13033 sayılı Kararname Eki Karar ile KDV oranları (I) sayılı listedeki mal ve hizmet teslimleri için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan diğer vergiye tabi işlemler için %18 olarak

belirlenmiş olup, söz konusu Kararname Eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında; "Net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri" yer almaktadır.

Konuyla ilgili olarak 9 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (1) bölümünde, net alan deyiminin "konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade ettiği, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda istisnanın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı açıklanmıştır.

Öte yandan, 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Konut istisnası" başlıklı (E) bölümünde;

1. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir.
2. Bu yerlerin 150 m2'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 Seri No.lu "Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası" Genel Tebliğinin 4 üncü bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir.

Halk konutu standartları'nın değişik 3 ve 4. maddelerine atıfta bulunan bu açıklamalara göre;

- a) Faydalı alan konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.
- 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. düşölmek suretiyle hesaplanır.

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, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m2'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu itibarla, Şirketinizin yapacağı konutlarda yer alacak olan fransız balkonun istisna olan (2 m2)'si düşöldükten sonra kalan kısmın faydalı alan kapsamında meskenin net kullanım alanına dahil edilmesi gerekmekte; ancak, yangın merdiveni ve bu merdivene meskenlerden ulaşmayı sağlayan yangın kaçış koridoru ise faydalı alan dışında olduğundan net kullanım alanında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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