

**150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut teslimlerinde indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV'nin iadesine ilişkin yüklenim tablosu hk.**

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU            |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.41.15.01-KDV-2011/13-124 |
| <b>Tarih</b>      | 21.05.2012                            |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : B.07.1.GİB.4.41.15.01-KDV-2011/13-124

21/05/2012

Konu : 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut teslimlerinde indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV'nin iadesine ilişkin yüklenim tablosu

İlgide kayıtlı özelge talebiniz ile 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV'nin iadesinin talep edileceği ancak konutların ortak kullanımına ait alanlar ( yönetim odası, bina içi mekanik tesisat odası, giriş holleri, bina içi sığınak, kafeterya, yüzme havuzu, kapıcı dairesi, bekçi kulübesi vs.) için ödenen vergilerin indirilemeyen kısmının iade hesabına dahil edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 30/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki karar uyarınca bu karara ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18, (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

Sözkonusu kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırası hükmü net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konutların tesliminde %1 oranında KDV uygulamasına imkan tanımaktadır.

Diğer taraftan, 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin "Konut İstisnası" başlıklı E bölümünde;

"Katma Değer Vergisi Kanununun geçici 8. maddesinde, net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların tesliminin vergiden müstesna olduğu hükmüne bağlanmış, konu ile ilgili olarak; 9 Seri No.lu Katma Değer Vergisi 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.

Bakanlığımıza intikal eden olaylardan balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu gibi yerlerin istisna karşısındaki durumu konusunda tereddüte düşüldüğü anlaşıldığından bu konuda aşağıdaki şekilde hareket edilmesi uygun görülmüştür.

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 m<sup>2</sup>'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. 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. düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar,faydalı alan dışındadır.**

**Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m2'yi, garajların 18 m2'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dahil edilirler."** açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut teslimlerinde işlemin bünyesine giren ve indirim konusu yapılamayan KDV'nin iadesi talep edilebilecektir. Konutun inşasına yönelik yapılan harcamalar, genel yönetim giderleri ve amortismanına tabi iktisadi kıymetlerden işleme isabet eden paya ilişkin ödenen KDV, işlemin bünyesine giren vergiler kapsamında değerlendirilecektir.

Buna göre, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmayan balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu, bina içi sığınak, giriş holleri ve benzeri yerler için yapılan harcamalar konutun inşasına yönelik yapılan harcamalar olarak kabul edilerek, bu harcamalar için ödenen vergiler yüklenim hesabına dahil edilebilecek olup, bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan ve sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere yapılan alanlar (yüzme havuzu, bahçe düzenlemesi, pergole, kafeterya vs.) ile bekçi kulübesi, kapıcı dairesi, yönetim odası için ödenen vergiler indirim konusu yapılabilecek ancak konut satışına ilişkin iade hesabına dahil edilmeyecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026