

Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde konut teslimlerinde KDV oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	31/12/1960 TARİHLİ VE 193 SAYILI GELİR VERGİSİ KANUNU İLE 4/1/1961 TARİHLİ VE 213 SAYILI VERGİ USUL KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN
Özelge no	64597866-130[28-2014]-153
Tarih	12.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 64597866-130[28-2014]-153 12/09/2013

Konu : Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde konut teslimlerinde KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, sermayesinin % 74,99'u ... İdaresi Başkanlığına ait olduğunu belirttiğiniz şirketinizin, 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Kararnamenin 7 nci maddesinde belirtilen hükümlere ilişkin olarak;

-01/01/2013 tarihinden önce ihalesi yapılmış olmakla birlikte, yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden sonra alınan/alınacak olan,

-01/01/2013 tarihinden önce ihalesi yapılan ve yapı ruhsatı alınan ancak söz konusu yapı ruhsatı 01/01/2013 tarihinden sonra revize edilen/edilecek olan,

-01/01/2013 tarihinden önce ihalesi yapılarak yapımına başlanan ve yapı ruhsatı etap etap alındığı için, örneğin 1,2,3. etap yapı ruhsatları 01/01/2013 tarihinden önce alınmış iken 4,5,.. etaplara ilişkin yapı ruhsatları 01/01/2013 tarihinden sonra alınan/ alınacak olan,

-01/01/2013 tarihinden önce ihalesi yapılarak yapımına başlanan ve yapı ruhsatı etap etap alındığı için, 01/01/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı alınan etaplara ilişkin söz konusu yapı ruhsatlarının 01/01/2013 tarihinden sonra revize edilmesi/edilecek olması,

-01/01/2013 tarihinden önce lüks veya birinci sınıf proje olarak ihalesi yapılan ve yapı ruhsatı alınan ancak, 01/01/2013 tarihinden sonra proje sınıfı değişikliği nedeniyle yapı ruhsatı revize edilen/edilecek olan,

150 m²'ye kadar olan konutlarda uygulanması gereken katma değer vergisi oranları hakkında 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) (1) 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,

a)Beşyüz 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.

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, sermayesinin % 74,99'u ... İdaresi Başkanlığına ait olduğunu belirttiğiniz şirketinizin, ihalesi 01/01/2013 tarihinden önce yapılan büyükşehirlerdeki konut projelerinde, yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden önce veya sonra alınıp alınmadığına bakılmaksızın (ruhsatın revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere) net alanı 150 m2 nin altındaki konutların tesliminde % 1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

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