

Tek katlı müstakil konutların net alan hesaplaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130-1100
Tarih	25.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130-1100 25/07/2013

Konu : Tek katlı müstakil konutların net alan hesaplaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizce yapılacak olan ve proje çalışmaları devam eden tek katlı konut projesinde, aynı çatı altında 37 m² garajlar ile mekanik oda ve pergoleye ait alanların, 150 m² nin hesaplanmasında dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak Bakanlar Kurulunca yayımlanan 2007/13033 sayılı Kararname ile mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları belirlenmiş, Kararname eki I sayılı listenin 11 sırasında net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri %1, Kararname eki listelerde yer almayan 150 m² ve üzeri konut teslimleri de % 18 oranında katma değer vergisine tabi tutulmuştur.

İndirimli KDV oranı uygulanacak konutlarda 150 m2'nin nasıl hesaplanacağına ilişkin açıklamalara 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğin (E) bölümünde yer verilmiş ve bu bölümde çok katlı apartman dairelerinin büyüklüğü hesaplanırken, kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi müşterek kullanım alanlarından her bir daireye isabet edecek m2 büyüklükleri belirlenmiştir.

Buna göre, çok katlı apartman dairelerinde 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 dışında değerlendirilmektedir.

Ancak, müstakil konutlarda müşterek kullanım söz konusu olmadığından, bu konutların büyüklüğü hesaplanırken kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi yerlerden 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde belirlenen m2 büyüklüklerin faydalı alan dışında tutulması mümkün bulunmamakta olup, müstakil konutlarda bu yerlerin de faydalı alan içinde değerlendirilmesi ve 150 m2 nin hesabında dikkate alınması gerekmektedir.

Bu nedenle, Şirketiniz tarafından tek katlı olarak yapılacak olan konutlarda müşterek kullanım söz konusu olmadığından bu konutlara ait garaj ve mekanik odaya ait alanların faydalı alan içinde değerlendirilmek suretiyle 150 m² nin hesaplanmasında dikkate alınması, pergoleye ait alanın ise faydalı alan içinde değerlendirilmemesi 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 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.