

Konut yapı kooperatiflerinin 3/7/2009 tarihinden sonra KDV mükellefiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.01.53-010-9
Tarih	08.07.2011

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Gelir Yönetimi Daire Başkanlığı(I)

Sayı : B.07.1.GİB.0.01.53-010-9

08/07/2011

Konu : Konut yapı kooperatiflerinin 3/7/2009 tarihinden sonra KDV mükellefiyeti

İlgide kayıtlı yazınız ve eklerinin incelenmesinden; İliniz ... Vergi Dairesi mükelleflerinden ... Konut Kooperatifinin bina inşaat ruhsatını 3/7/2009 tarihinden önce aldığı ve inşaaata devam ettiği, daha sonra aynı inşaat için ilave kat ruhsatı alındığı ve bu durumda adı geçen kooperatifin KDV istisnasından faydalanıp faydalanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu, 8/1-a maddesinde mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanların KDV mükellefi olduğu, 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde vergiyi doğuran olayın malın teslimi veya hizmetin yapılması anında meydana geleceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, aynı kanunun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi 3/7/2009 tarih ve 27277 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5904 sayılı Kanunun 13/b maddesi ile madde metninden çıkartılmış, 5904 sayılı yasanın 16 ncı maddesi ile de KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddesinde: "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 113 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin "Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı (A/4) bölümünde;

"5904 sayılı Kanunun yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatını almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından, üyelerine yapılacak konut teslimleri, söz konusu konutlar için belirlenen oranlarda katma değer vergisine tabi tutulacaktır.

Dolayısıyla, 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilecek, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibariyle KDV beyannamesi verilecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Aynı Kanunun, 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli 1 sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m2 ye kadar olan konut teslimlerinin %1 oranında KDV ye tabi tutulacağı belirtilmiş olup, net alanı 150 m2'yi geçen konutlar ile m2 sine bakılmaksızın arsa, arazi ve işyeri teslimleri%18 oranında KDV ye tabi bulunmaktadır.

Buna göre; inşaatın 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olan bölümleri (katları ve/veya blokları) ile ilgili olarak adı geçen kooperatif adına KDV mükellefiyeti tesis ettirilmesine gerek bulunmamaktadır.

Ancak inşaatın kalan bölümlerine (katlara ve/veya bloklara) ait inşaat ruhsatları 3/7/2009 tarihinden sonra alındığından inşaatın kalan bölümlerine ait inşaat ruhsatının alındığı 31/12/2009 tarihi itibariyle kooperatif adına KDV mükellefiyeti tesis ettirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca 3/7/2009 tarihinden önce alınan bina inşaat ruhsatına dayanılarak tamamlanan konutların üyelere teslimi, KDV Kanununun geçici 28 inci maddesi uyarınca KDV den istisna tutulacak, diğer konutların üyelere tesliminde ise genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

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