

Proje kapsamında 150 m²'den küçük konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.28-272
Tarih	17.02.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.28-272 17/02/2015

Konu : Proje kapsamında 150 m²'den küçük konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 22/03/2011 tarihinde,113 pafta, 2516 adada aynı mal sahibinden, aynı ada içinde bitişik konumda iki parsel halinde (11 ve 28 no.lu parseller) satın aldığınız toplam 19.000 m²'lik arazide sadece 28 no.lu parsel 31/05/2012 tarihinde yapı ruhsatı alındığı, söz konusu inşaat alanında inşaat faaliyetine başlanıldığı ve inşaatın devam etmekte olduğu, 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı yürürlüğe girdikten sonra 11 no.lu parsel ile ilgili imar planı süreci tamamlanamadığından, projenin verimliliğini artırmak üzere ve genişletmek gayesiyle 28 no.lu parsel ile 11 no.lu parsellerin tevhid edildiği ve bunun için 28 no.lu parselin yapı ruhsatının tadil edildiği belirtilerek bu proje kapsamında 150 m²'den küçük konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Karara 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 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli (I) sayılı listenin 11 inci sırası hükmü çerçevesinde, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri %1 oranında, 150 m²'nin üzerindeki konut teslimleri ile işyeri ve arsa teslimleri % 18 oranında KDV'ye tabi tutulmaktadır.

Öte yandan, 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Kararnamenin 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) numaralı fıkra eklenmiştir.

Söz konusu fıkra, (I) 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 değerinin;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranının,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranının uygulanacağı,

belirlenmiştir.

Aynı Kararname eki Kararın 12/b maddesinde ise Kararın 7 nci maddesi hükmünün yapı ruhsatı 1/1/2013 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 gireceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; 2012 yılında yapı ruhsatı alınan 28 no.lu parselin daha sonra 11 no.lu parsel ile tevhide sonucunda yenilenen yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden sonra alınması nedeniyle, söz konusu parseller üzerine inşa edilecek konut teslimlerinin KDV oranının, 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında belirlenen şekilde tespit edilmesi 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.

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