

Konut tesliminde KDV Oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[2014-28/06]-524
Tarih	28.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[2014-28/06]-524 28/05/2014

Konu : İNŞ.TİC. LTD. ŞTİ.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 13.02.2014 tarihli yapı ruhsatları ile ilçesi 04A-4C/04D-16 pafta, 46651 ada 6 parselde 54'inci Noterliğinde düzenlenen 25/10/2013 tarih ve 43588 no.lu kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşasına başladığınız A-B-C-D-E-F-G-H-I ve J olarak adlandırılan 10 blok- 660 adet bağımsız bölümden oluşan projede yer alan bağımsız bölümlerin 150 m² yi geçmeyen konut olarak inşaa edilmekte olduğu, gerek kat karşılığı inşaat sözleşmesinde gerekse projede büro-ofis bulunmadığı, ancak söz konusu bağımsız bölümlerin yapı ruhsatında büro-ofis olarak yer alması nedeniyle bahsi geçen bağımsız bölümlerin tesliminde uygulanması gereken katma değer vergisi oranı hususunda tereddüt hasıl olduğu belirtilerek, konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile BKK eki (I) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için % 8, bu listelerde yer

alanlar hariç olmak üzere 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) (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 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, 13.02.2014 tarihinde yapı ruhsatı alınan ve 5216 sayılı Kanun kapsamındaki Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde kalan arsa üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin home ofis olduğu anlaşılmakta olup fiilen home ofis olarak kullanılacak olan bağımsız bölümler ile net alanı 150 m² nin üzerinde olan konut teslimlerinde %18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Ancak söz konusu gayrimenkullerin fiilen konut olarak teslimi konu edilmesi durumunda KDV oranı fiili kullanıma bağlı olarak tespit edilecek olup, net alanı 150 m² ye kadar olan fiilen konut olarak kullanılacak bağımsız bölümlerin tesliminde uygulanacak KDV oranının ise söz konusu arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değerine göre

belirlenmesi 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