

7452 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilen Yerinde Dönüşüm Projeleri Çerçevesinde İnşa Edilen Konutların Tesliminde KDV Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	88342184-130-49431
Tarih	18.11.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Erzurum Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-88342184-130-49431

18.11.2025

Konu : 7452 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilen Yerinde Dönüşüm Projeleri
Çerçevesinde İnşa Edilen Konutların Tesliminde KDV Uygulaması Hk.

İlgi : tarihli ve sayılı özelge talep formunuz.

İlgi kayıtlı özelge talep formu ve eki tetkik edildiğinde; 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremler dolayısıyla hasar gören konutların 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun gereği yerinde dönüşüm projeleri ile yeniden inşa edileceği, bu kapsamda hak sahibi olarak müteahhit firma ile aranızda düzenlenen sözleşmeye istinaden tarafınıza konut tesliminde bulunulacağı, sözleşme bedelinin TL'sinin (.... TL hibe + TL kredi) Devlet tarafından karşılanacağı kalan tutarın kat malikleri tarafından ödeneceği belirtilerek, yerinde dönüşüm projesi kapsamında inşa edilecek konutun hak sahibi olarak tarafınıza tesliminde düzenlenecek faturalarda uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı ile Devlet tarafından hak sahiplerine ödenecek olan TL'nin KDV matrahına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Defterdarlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

- 2/5 maddesinde, trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu, bu Kanunun uygulanmasında arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılacağı,

-20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

- 27/6 maddesinde, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarın esas alınacağı

hüküm altına alınmıştır.

Mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı

listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %10, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %20 olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, 2007/13033 sayılı BKK eki;

- (I) sayılı listenin "B) Diğer Mal ve Hizmetler" başlıklı bölümünün 11 inci sırasına göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı %1, 150 m²'nin üzerindeki kısımları %20,

- (I) sayılı listenin "B) Diğer Mal ve Hizmetler" başlıklı bölümünün 13 üncü sırasına göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri %1,

- (II) sayılı listenin 35 inci sırasına göre, konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı %10, 150 m²'nin üzerindeki kısmı %20,

- (I) ve (II) sayılı listelerde yer almayan inşaat taahhüt işleri ise genel oranda (%20)

KDV'ye tabi bulunmaktadır.

Diğer taraftan 10.04.2023 tarihli ve 32159 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun ile 08.02.2023 tarihli ve 6785 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hal kapsamında yer alan illerde yerleşme ve yapılaşma hususunda bazı tedbirlerin alınması amaçlanmıştır.

Söz konusu Kanunun Ek 1 inci maddesinde de, 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemler düzenlenmiştir.

Bu bağlamda, 3065 sayılı KDV Kanununda veya KDV oranlarının belirlendiği 2007/13033 sayılı BKK'da 7452 sayılı Kanun ve yerinde yeniden dönüşüm kapsamındaki işlemlere yönelik özel bir düzenleme yer almamaktadır.

Buna göre, hak sahibi ile müteahhit firma arasında yapılacak sözleşme kapsamında Devlet tarafından hak sahiplerine ödenecek olan TL'nin konut teslimlerine ilişkin olarak KDV matrahına dahil edilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, deprem bölgesinde yeniden dönüşüm kapsamında yapılan işlemlerin 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından, yapılan sözleşmelerin içeriğine göre konut teslimlerinde net alanın 150 m²'ye kadar olan kısmı için %10, 150 m²'nin üzerindeki kısımları için genel oranda; konutların inşasına yönelik verilecek müteahhitlik hizmetlerinde ise genel oranda KDV hesaplanması 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