

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi (KDV) istisnası ve indirimli KDV oranı uygulaması hakkında.

Belge türü	Sirküler
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Sirküler no	KDVK-56/2010-4
Tarih	07.05.2010

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı
KATMA DEĞER VERGİSİ SİRKÜLERİ/56

Konusu : Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi (KDV) istisnası ve indirimli KDV oranı uygulaması hakkında.

Tarihi : 7/5 /2010

Sayı : KDVK-56/2010-4

İlgili Olduğu Maddeler ve Tebliğler : KDV Kanununun 1/1, 28, 29/2 ve geçici 15 inci maddeleri.

A. Giriş

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna ve indirimli oranda KDV uygulaması konusunda 49, 66 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliğleri ile 5 No.lu KDV Sirkülerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Ancak Başkanlığımıza intikal eden olaylardan, bahsi geçen konuyla ilgili işlemlerin niteliğinin belirlenmesi konusunda tereddütler yaşandığı anlaşılmış olup, konuyla ilgili olarak aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

B. Konuyla İlgili Yasal Hüküm ve Düzenlemeler

KDV Kanununun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiştir.

29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" ise 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 12 nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV'ye tabidir.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalara 49, 66 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliği ile 5 No.lu KDV Sirkülerinde yer verilmiştir.

C. İstisna veya İndirimli Oran Uygulamasından Yararlanacak İnşaat İşleri

Yukarıda belirtilen düzenlemelere göre konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması

şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

İşin konut yapı kooperatifine yapılmasına ilişkin şartın gerçekleşip gerçekleşmediği, yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olmasına (bir başka deyişle, ruhsatın "yapı sahibi" bölümünde yalnızca konut yapı kooperatifinin adına yer verilmiş olmasına) göre belirlenecektir.

D. Değerlendirme ve Sonuç

Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatiflerine verilecek inşaat taahhüt işleri, bu bölümde başkaca bir gerçek ya da tüzel kişinin adına yer verilmemiş olmak ve yukarıda sayılan diğer şartları taşımak kaydıyla istisna veya indirimli oran uygulamasından yararlanacaktır.

Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı bulunmamasına rağmen "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan bir konut yapı kooperatifine yapılan inşaat taahhüt işlerinde ise "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden istisna ya da indirimli oran uygulanmayacaktır.

Öte yandan, kat karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim (birincisi arsa sahibinin müteahhide arsa teslimi, ikincisi müteahhidin arsa sahibine konut teslimi) söz konusudur. Dolayısıyla, bu kapsamdaki işlemler teslim mahiyetinde olduğundan kat karşılığı inşaat işlerinde konut yapı kooperatiflerine ifa edilen bir inşaat taahhüt işinden söz edilemez. Örneğin, yapı ruhsatında adı "yapı sahibi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifinin, adı "yapı müteahhidi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifi ile kat

karşılığı anlaşması durumunda yapı sahibi kooperatife konut teslimi söz konusu olduğundan istisna ya da indirimli oran uygulamasından söz edilemeyecektir. Bina inşaat ruhsatının "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatifine bu kapsamda ifa edilen inşaat taahhüt işleri ise, işin sahibi söz konusu konut yapı kooperatifi olmadığından ve dolayısıyla "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

Diğer taraftan, 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (B) bölümünün yürütmesi, Danıştay 4 üncü Dairesinin 27/11/2008 tarih ve 2008/2158 Esas No.lu Kararı ile durdurulduğundan, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oran uygulamasında "inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması" şartı ayrıca aranmayacaktır.

Buna göre, yukarıda açıklanan şartlar çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatının 29/7/1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV'den istisna tutulacak, bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa %1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Ancak inşaat yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmediği durumlarda, söz konusu kooperatiflere verilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanması mümkün bulunmadığından bu kooperatiflere yapılacak teslim ve hizmetler, söz konusu teslim ve hizmetler için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır.

Duyurulur.

Mehmet KİLCİ

Gelir İdaresi Başkanı

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibilustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026