

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 26696128-130[28-2017/5]-
Konu : 150 m² nin altındaki konut tesliminde
KDV oranı

/05/2017

İlgi : 18/04/2017 evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; mülkiyeti şirketinize ait olan, yapı ruhsatında ve yapı kullanım izin belgesinde konut olarak geçen, net alanı 150 m² nin altında olan adresinde bulunan konutların 2017 yılında teslim ve satışa konu edilmesi halinde uygulanacak KDV oranı hakkında Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 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 % 8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir. Ancak aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında; net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyük şehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılanlar için üzerine yapıldığı arsanın birim m² vergi değerine bağlı olarak % 18 veya % 8 vergi oranı uygulanacağı hükmüne yer verilmiştir. 2017/9759 sayılı BKK ile de yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleriyle kamu kurum ve kuruluşlarıyla bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projeleri için arsanın birim m² vergi değerleri güncellenmiştir.

Ayrıca, 2016/9153 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı BKK'ye eklenen Geçici 2 nci maddeye göre, "Bu Kararın 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranına tabi konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde, aynı fıkranın (c) bendinde belirtilen vergi oranı"nın uygulanacağı hüküm altına alınmış, daha sonra da yukarıda belirtilen 2017/9759 sayılı BKK ile bu süre 30/9/2017'ye kadar uzatılmıştır.

Bu kapsamda;

- net alanı 150 m² ve üstündeki konutların 2016/9153 sayılı Kararın yürürlük tarihi olan 8/9/2016 tarihinden önceki tesliminde % 18, 8/9/2016 ile 30/9/2017 tarihleri (bu tarihler dahil) arasındaki tesliminde % 8 oranında;

- net alanı 150 m²'ye kadar konutların tesliminde ise esas itibariyle % 1 oranında KDV uygulanmakta, ancak 1/1/2013 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınan büyükşehir kapsamındaki lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda 2007/13033 sayılı BKK'nin 1 inci maddesinin altıncı fıkrası da dikkate alınmaktadır.

Buna göre, özelge talep formunuz ekinde yer alan yapı ruhsatlarının incelenmesinden; söz konusu konut inşaatlarına ilişkin ruhsat onay tarihlerinin 4/6/2013, yapı sınıfının ise III olduğu anlaşılmış olup, net alanı 150 m²'nin altında olduğu belirtilen söz konusu konut teslimlerinin % 1 oranında KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.