

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 64597866-130-10042

30.05.2017

Konu : Yapı ruhsatı tadilinde taşınmazlara uygulanması gereken KDV oranı

İlgi : a) 15.02.2017 tarihli özelge talep formunuz.  
b) 22.02.2017 ve 07.03.2017 tarihli dilekçeleriniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile ek açıklama dilekçelerinizde; Şirketiniz tarafından İstanbul İlinde "Palas Projesi" adı altında yapımı devam eden inşaatlarınız için 9.9.2016 tarihinde 16/18532 sıra numaralı "Yapı Ruhsatı" alındığı ve söz konusu yapı ruhsatının 2017 yılı içerisinde tadil edildiği belirtilerek, net alanı 150 m<sup>2</sup> den küçük konutların tesliminde uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranının tespitinde 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) hükümlerinin mi, yoksa 2017/9759 sayılı BKK hükümlerinin mi esas alınması gerektiği konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir. Ancak aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında; net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılanlar için üzerine yapıldığı arsanın birim m<sup>2</sup> vergi değerine bağlı olarak % 18 veya % 8 vergi oranı uygulanacağı hükmüne yer verilmiş ve 2017/9759 sayılı BKK ile 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 m<sup>2</sup> vergi değerleri güncellenmiştir.

Ayrıca, 2007/13033 sayılı BKK'nın geçici 2 nci maddesi gereğince, % 18 vergi oranına tabi konutların, 30/9/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde % 8 vergi oranı uygulanacaktır.

Buna göre, özelge talep formunuza konu Şirketiniz tarafından yapımı devam eden inşaatlarınıza ilişkin olarak, 2017/9759 sayılı BKK'nın yürürlük tarihi olan 3.2.2017 tarihinden önce (9/9/2016 tarihinde) alındığı belirtilen yapı ruhsatında sonradan tadilat yapılsa dahi, bu yapı ruhsatı kapsamında yapılacak 150 m<sup>2</sup> den küçük konutların tesliminde, 2007/13033 sayılı BKK'nın geçici 2 nci maddesi de dikkate alınmak suretiyle 1/1/2013 tarihinde yürürlüğe giren 2012/4116 sayılı BKK hükümlerinin uygulanması 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.