

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV. 28-83001

20.06.2016

Konu : Konut tesliminde uygulanması gereken KDV oranı hakkında

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 01.01.2013 tarihi sonrası yapı ruhsatına sahip konut teslimlerinde yapı ruhsatında lüks veya birinci sınıf ibaresinin bulunmadığı ifade edilerek, konut teslimlerinde uygulanması gereken KDV oranı konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki Kararın 7 nci maddesi ile 24.12.2007 tarih 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; 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16.05.2012 tarih 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. Söz konusu madde hükmü gereğince, 01.01.2013 tarihinden önce inşaat yapı ruhsatı alınan 150 m² nin altındaki konutlar; bulunduğu yere ve niteliğine bakılmaksızın 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırası kapsamında % 1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Konuyla ilgili olarak, yapıları inşaat sınıflarına göre ayıran temel düzenleme, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa dayalı olarak 29.02.1972 tarih ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda 15.03.1972 tarihinde yayımlanan "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün;

7 nci maddesinde, "Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur."

10 uncu maddesinde, "Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

- 1-Lüks İnşaat,
- 2-Birinci sınıf inşaat,
- 3-İkinci sınıf inşaat,
- 4-Üçüncü sınıf inşaat,
- 5-Basit inşaat

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır.

İnşaat sınıflarının tayininde esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur."

hükmü yer almaktadır.

Söz konusu madde uyarınca, Bakanlığımıza verilen yetki çerçevesinde, 15.12.1982 tarih ve 17899 sayılı Resmi Gazete 'de "Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel" yayımlanmış ve bu cetvelde bina inşaat sınıfları tasnif edilmiştir.

Diğer taraftan, 14 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde bina inşaat sınıflarının tespitine ilişkin olarak ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 10 uncu maddesinde binaların inşaat sınıflarına göre beş gruba ayrıldığı, Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvelde binaların yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi ve kalitesi gibi özelliklerine yer verildiği, binanın gireceği sınıfın, bu özelliklerden yarından fazlasını taşıyıp taşımadığına bakılarak belirleneceği ifade edilmiştir.

Ayrıca, 64 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan "Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyetini Gösterir Cetvel" de binaların metrekare inşaat maliyet bedelleri, lüks, 1. sınıf, 2. sınıf, 3. sınıf ve basit inşaat sınıflarına göre belirlenmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, konut teslimi uygulamasına ilişkin yeni düzenlemeler getiren 2012/4116 sayılı Kararname uyarınca, lüks veya birinci sınıf inşaat ifadelerindeki sınıf çeşidinin tespitinde, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel ile 14 ve 64 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde yer alan açıklamaların dikkate alınması 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.