

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

Sayı : 39044742-KDV.28-160300

11.10.2016

Konu : Konut tesliminde KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... A.Ş. ile "Gayrimenkul Satış Vaadi - Arsa Satışı Karşılığı İnşaat ve Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi" imzaladığınız, sözleşme gereği sahip olduğunuz 68,51 m<sup>2</sup> dairenin % 75'lik kısmı dikkate alınmak suretiyle 51,3825 m<sup>2</sup> lik daire teslimi karşılığında tarafınıza yeni yapılacak konutlardan 93,91 m<sup>2</sup> lik daire teslim edileceği, tamamı 93,91 m<sup>2</sup> olacak dairenin satış bedelinin ... TL, 51,3825 m<sup>2</sup> lik kısmına isabet eden satış bedelinin ise ... TL olacağı, aradaki ... TL'lik farkın tarafınızca ödeneceği belirtilerek, katma değer vergisi (KDV)'nin hangi bedel üzerinden hesaplanacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, anılan Kanunun 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 % 8, bu 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.

Öte yandan, aynı Kararın 1 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında; "(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar konutlardan; 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16.5.2012 tarihli 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 m<sup>2</sup> vergi değeri;

a) Beş yüz 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." hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu hükmün, yapı ruhsatı 1.1.2013 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.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan "Gayrimenkul Satış Vaadi-Arsa Satışı Karşılığ İnanşaat ve Kentsel Dönüştürme Sözleşmesi" nin incelenmesinden, sözleşme kapsamında adınıza kayıtlı 68,51 m<sup>2</sup> lik taşınmazın mülkiyetinin tamamının ...'a tapudan devredileceği ve taşınmazın tahliye edilerek ...'a zilyetliğinin teslim edileceği, karşılığında da ... tarafından tarafınıza 93,91 m<sup>2</sup> lik taşınmaz teslimi yapılacağı, bu durumda iki ayrı teslimin söz konusu olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, tarafınızca ...'a yapılan konut teslimi, bu teslimin arızı faaliyet çerçevesinde yapılması halinde KDV'nin konusuna girmemektedir.

Bununla birlikte, ... tarafından tarafınıza 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak 150 m<sup>2</sup> nin altındaki konut tesliminde ise, adı geçen Şirketçe, toplam bedel üzerinden (% 1) oranında hesaplanacak KDV'nin vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu dönemle ilgili olarak beyan edilip ödenmesi 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.