

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 45404237-130[I-17-197] - 219804

26.10.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen konutların borca karşılık müteahhit firmaya tesliminde uygulanacak KDV oranı.

İlgi : 02/11/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinizle Belediyesi arasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı / Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" düzenlendiği, ayrıca bu inşaatın yapımı için Tic. Ltd. Şti. ile Şirketiniz arasında müteahhitlik sözleşmesi imzalandığı, bu sözleşmeye istinaden tamamı 150 m²'nin altında olan bazı konutların inşaat yapım işine istinaden doğan borcunuz karşılığında anılan müteahhit firmaya bitmiş olarak teslim edileceği belirtilerek, bunlara uygulanması gereken katma değer vergisi (KDV) oranı sorulmaktadır.

KDV oranları, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 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 alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu BKK eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında, net alanı 150 m² ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehirlerde 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. Ancak, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bu uygulamanın dışında tutulmuştur.

Buna göre, inşaat yapım hizmeti 2007/13033 sayılı BKK eki listelerde yer almadığından, Tic. Ltd. Şti. ile Şirketiniz arasında imzalanan müteahhitlik sözleşmesine istinaden doğan borcunuz karşılığında ödenecek olan bedel için bu firma tarafından düzenlenecek faturalarda genel oranda (% 18) KDV uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, inşaat yapım işine istinaden doğan borcunuzun (bedelin) nakden ödenmeyip, konut teslimi suretiyle ödenmiş olması bu durumu etkilememektedir.

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.