



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 02.09.2022

Sirküler No : 2022/17

KONUT VE ARSA-ARAZİ TESLİMLERİNDE UYGULANACK KDV ORANLARINDA SON DURUM

Bilindiği üzere 29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile konut teslimlerinde uygulanmakta olan KDV oranları ile arsa ve arazi teslimlerinde uygulanan oranlarda değişiklikler yapılmıştır.

1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

a) Konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmında KDV oranı %8 olarak; konut net alanının 150 m²'yi aşan kısım için ise %18 olarak uygulanacaktır.

2) Arsa ve arazi teslimlerinde KDV oranı %18'den %8'e düşürülmüştür.

3) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı için ise KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.

Anılan Karar 1 Nisan 2022 itibariyle yürürlüğe girmiş olup Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için aşağıda detayları açıklanan değişiklik öncesi KDV uygulamalarına devam edilecektir.

Bahsolunan değişiklikler sonrasında 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren konut ve arsa/arazi teslimlerinde uygulanacak olan KDV oranları aşağıdaki şekilde belirlenecektir:



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

1) Yapı Ruhsatı 1.4.2022'den Önce Alınmış ya da Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Bunların İştirakleri Tarafından İhalesi 1.4.2022'den Önce Yapılmış Projeler Kapsamında İnşa Edilen Konutlarda KDV Oranı Uygulaması:

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde konut;

a) Büyükşehir belediye sınırları dışında ise veya,

b) Lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmamışsa veya,

c) 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı niteliğinde ya da rezerv alanda ya da riskli alanda ise veya,

d) Söz konusu konutun arsası kamu kurum ve kuruluşları ya da bunların iştiraklerince 1.1.2013 öncesi yapılmış ihalelerden alınmışsa veya,

e) Ruhsatının sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projelerinde;

Beş yüz Türk Lirasına kadar olan (Beş yüz Türk Lirası hariç)

Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projelerinde;

Bin Türk Lirasına kadar olan (Bin Türk Lirası hariç) konutların tesliminde %1,

Ruhsatının sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

a) Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projelerinde Beş Yüz Türk Lirası ile Bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan

b) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projelerinde Bin Türk Lirası ile İki bin Türk Lirasına kadar olan (iki bin Türk Lirası hariç) konutların tesliminde %8 oranında,

yukarıdakiler dışında kalanlarda ise %18 oranında (eski uygulamada olduğu gibi) KDV uygulanacaktır.

2. Yapı Ruhsatı 1.4.2022'den Sonra Alınmış ya da Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Bunların İştirakleri Tarafından İhalesi 1.4.2022'den Sonra Yapılmış Projeler Kapsamında İnşa Edilen Konutlarda KDV Oranı Uygulaması:

a) Konutların 150 metrekareye kadar olan kısmı için %8; aşan kısmı için ise %18 oranında KDV uygulanacaktır.

b) Söz konusu konut 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında ise 150 metrekare'ye kadar olan kısmı %1; aşan kısmı %18 oranında KDV'ye tabi tutulacaktır.

c) Arsa ve arazi teslimlerinde %8 oranında KDV uygulanacaktır,

d) Konut ve arsa/arazi dışındaki her türlü gayrimenkul tesliminde ise (ofis, dükkan vb. iş yeri teslimleri gibi) %18 oranında KDV uygulamasına devam edilecektir.

Örnek 1:

KDV mükellefiyeti bulunmayan Bay (A), müteahhit (B) A.Ş. ile 20/5/2020 tarihinde Kastamonu'daki arsası için arsa payı (kat) karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış ve bu sözleşmeye ilişkin yapı ruhsatı 27/5/2020 tarihinde alınmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre arsa sahibi Bay (A), inşa edilen 20 konuttan 8'ini ve 5 işyerinden 2'sini 20/5/2022 tarihinde teslim almıştır.

**Mustafa Kemal Mah. 2152. Sok. Kent İş Mrk. No: 2/5 - ANKARA Tel: (0312) 437 04 47-57-67
Faks: (0312) 447 04 89**



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

(B) A.Ş., Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre arsa sahibine vereceği 8 konut ve 2 işyeri için perakende satış olması nedeniyle maliyet bedeline %10 ilave etmek suretiyle sırasıyla 4.400.000 TL ve 1.650.000 TL olmak üzere toplam 6.050.000 TL bedel hesaplamıştır.

İnşa edilen konutların 150 m²'nin altında olduğu varsayımıyla, (B) A.Ş. tarafından arsa sahibine teslim edilen konutlara ilişkin (4.400.000x%1) 44.000 TL KDV, işyerlerine ilişkin (1.650.000x%18) 297.000 TL KDV olmak üzere toplam 341.000 TL KDV hesaplanacaktır.

Bay (A)'nın müteahhit (B) A.Ş.'ye arsa tesliminde ise KDV hesaplanmayacaktır.

Söz konusu arsanın KDV mükellefiyeti bulunmayan Bay (A) yerine (C) Ltd. Şti.'ye ait olması durumunda, arsa payı karşılığı konut ve işyerlerinin arsa sahibine teslim tarihi olan 20/5/2022 tarihinde, (B) A.Ş.'nin bağımsız bölümler için Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci sırasındaki maliyet bedeline %5 ilave etmek suretiyle bulacağı bedel (4.200.000 + 1.575.000= 5.775.000 TL) üzerinden, (C) Ltd. Şti. tarafından arsa payı için %8 oranında KDV hesaplanması gerekecektir.

Örnek 2:

(D) A.Ş. aktifinde kayıtlı arsa için müteahhit (B) A.Ş. ile 17/5/2022 tarihinde arsa payı (kat) karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış ve bu sözleşmeye ilişkin yapı ruhsatı 24/5/2022 tarihinde alınmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre arsa sahibi (D) A.Ş. inşa edilecek 20 konuttan 8'ini (4 adedinin net alanı 140 m², 4 adedinin net alanı 160 m² olmak üzere) ve 5 işyerinden 2'sini alacaktır.

(B) A.Ş., Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre arsa sahibine vereceği 8 konut ve 2 işyeri için toptan satış olması nedeniyle maliyet bedeline %5 ilave etmek suretiyle konutlar için sırasıyla 2.000.000 TL ve 2.400.000 TL, işyerleri için 1.000.000 TL olmak üzere toplam 5.400.000 TL bedel hesaplamıştır. Bu durumda (B) A.Ş. tarafından arsa sahibine teslim edilen konutlara ve işyerlerine ilişkin;



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

- 4 adet 140 m²'lik konut için: $(2.000.000 \times \%8) = 160.000$ TL,

- 4 adet 160 m²'lik konut için (her bir konutun 150 m²'lik kısmına isabet eden bedel üzerinden %8, 150 m²'yi geçen kısmına ise %18 KDV):

$(2.400.000 \times 150/160 \times \%8) + (2.400.000 \times 10/160 \times \%18) = 180.000 + 27.000 = 207.000$ TL,

- 2 adet işyeri için: $(1.000.000 \times \%18) = 180.000$ TL

olmak üzere 5.400.000 TL bedel için toplam $(160.000 + 207.000 + 180.000) = 547.000$ TL KDV hesaplanacaktır.

KDV mükellefi arsa sahibi (D) A.Ş.nin aldığı konut ve işyerlerinin karşılığı olarak (B) A.Ş.ye yapmış olduğu arsa payı tesliminde konut ve işyerlerinin Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeline %5 ilave etmek suretiyle bulunan 5.400.000 TL üzerinden %8 oranında $(5.400.000 \times \%8)$ 432.000 TL KDV hesaplanacaktır.

Saygılarımızla,

SİNERJİ
Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli
Mali Müşavirlik Ltd. Şti.