



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 25.02.2020

Sirküler No : 2020/5

SON DURUM İTİBARIYLA KONUT TESLİMLERİNDE GEÇERLİ KDV ORANLARI

Bilindiği üzere mal ve hizmet teslimlerine uygulanacak katma değer vergisi oranları Kanununun 28. maddesinde düzenlenmektedir. Ancak anılan maddenin verdiği yetki çerçevesinde KDV oranlarında bugüne kadar Bakanlar Kurulunca önemli farklılaştırmalar yapılmıştır. Bu kapsamda konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarında da ekonomik gerekçelerle sıklıkla değişikliklere gidilmiştir.

Son durum itibarıyla konut teslimlerinde geçerli KDV oranları aşağıda maddeler halinde açıklanmaya çalışılmıştır:

1. Yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden önce alınmış konut inşaatı projelerinde net alanı 150 m² ye kadar (150 m² dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı % 1, net alanı 150 m²'den fazla olanlarda ise %18 olarak uygulanacaktır.

2. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (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. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri;

a) Yapı ruhsatı 01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2013 tarihinden itibaren yapılan konut inşaatı projelerinde;

- Beşyüz Türk Lirasının altında konutların tesliminde her halükarda %1 vergi oranına,

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

Faks: (0312) 447 04 89



BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

-Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8 vergi oranına,

Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 vergi oranına,

b) Yapı ruhsatı 01/01/2017 tarihinden sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2017 tarihinden itibaren yapılan konut inşaatı projelerinde;

-Bin Türk Lirasının altında konutların tesliminde her halükarda %1 vergi oranına,

-Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde %8 vergi oranına,

-İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18 vergi oranına,

Tabi olacaktır.

3. 150 metrekare altında inşa edilen konutların yer aldığı inşaat projesinin büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer almaması veya büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alsa dahi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bir diğer deyişle kentsel dönüşüm alanı kapsamında bulunması durumunda teslim edilecek konutlara her halükarda %1 vergi oranı uygulanacaktır.

Yukarıdaki düzenlemelerden bağımsız olarak en son 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile uygulanma süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılan düzenleme ile;

- %18 oranında Katma Değer Vergisine tabi konutların 08.09.2016 tarihinden 31.12.2019 tarihine kadar teslimlerinde %8 oranında Katma Değer Vergisi uygulanmıştır.

- %18 oranında Katma Değer Vergisine tabi işyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) 18.05.2018 tarihinden 31.12.2019 tarihine kadar teslimlerinde aynı şekilde %8 oranında Katma Değer Vergisi uygulanmıştır.



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

Ancak yukarıdaki uygulama 2020 yılına da sirayet edecek şekilde sonradan uzatılmamıştır.

Saygılarımızla,

Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN
SİNERJİ Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.