



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 26.09.2024

Sirküler No : 2024/19

**KONUT, ARSA-ARAZİ VE İŞ YERİ TESLİMLERİNDE UYGULANACAK 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 yapılmış; uygulamaya ilişkin açıklamalara ise 41 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde (KDVGUT) yer verilmiştir.

Öte yandan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 10.07.2023 tarihinden (bu tarih dahil) uygulanmak üzere ile II Sayılı Liste için KDV oranı %8 den %10'a, genel KDV oranı ise %18'den %20'ye yükseltilmiştir.

Bahsolunan değişiklikler sonrasında son durum itibarıyla konut, arsa/arazi ve iş yeri teslimlerinde uygulanacak olan KDV oranları aşağıdaki şekilde belirlenecektir:

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:

Konut net alanı,

a) Büyükşehirler dışında yer alan 150 m²'ye kadar konut teslimleri için %1

b) Büyükşehirlerde yer alan 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde;



BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlere ilişkin konut teslimlerinde %1,

2. Lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan (sonradan revize edilenler dahil) konut teslimlerinde; üzerine yapıldığı arsanın Emlak Vergisi Kanununa göre tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

- Yapı ruhsatı 01/01/2013 – 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaat projeleri için;

- 500 TL'nin altında olan konut teslimlerinde %1
- 500 – 1.000 TL (1.000 TL hariç) arasında olan konutların teslimlerinde %10
- 1.000 TL ve üzeri için %20

- Yapı ruhsatı 01/01/2017 tarihinden sonra alınan konut inşaat projeleri için;

- 1.000 TL'nin altında olan konut teslimleri için %1
- 1.000 – 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olan konut teslimleri için %10
- 2.000 TL üzerinde olan konutların teslimlerinde %20

- Yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihi öncesinde alınan konut inşaat projeleri için Emlak Vergisi Kanununa göre tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri dikkate alınmadan %1

c) 150 m2'nin üzerindeki konut teslimlerinde teslimin tamamı için genel KDV oranı (%20)

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:

Konutun net alanının;

1. 150 m2 veya daha az olması durumunda %10



BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

2. 150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %10, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %20

3. 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri için;

a) 150 m² veya daha az olması durumunda %1

b) 150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %1, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %20 KDV oranı uygulanacaktır.

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 20/9/2024 tarihinde teslim almıştır.

(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%20) 330.000 TL KDV olmak üzere toplam 374.000 TL KDV hesaplanacaktır.

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

BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

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 20/9/2024 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 %10 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;

- 4 adet 140 m²'lik konut için: $(2.000.000 \times \%10) = 200.000$ TL,

- 4 adet 160 m²'lik konut için (her bir konutun 150 m²'lik kısmına isabet eden bedel üzerinden %10, 150 m²'yi geçen kısmına ise %20 KDV):

$(2.400.000 \times 150/160 \times \%10) + (2.400.000 \times 10/160 \times \%20) = 225.000 + 30.000 = 255.000$ TL,

- 2 adet işyeri için: $(1.000.000 \times \%20) = 200.000$ TL



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

olmak üzere 5.400.000 TL bedel için toplam $(200.000+255.000+200.000)=655.000$ 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 %10 oranında $(5.400.000 \times \%10)$ 540.000 TL KDV hesaplanacaktır.

3. Net Alan Hesabı:

Konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı net m² hesabına göre değişmektedir. KDVUGT'nun net alanla ilgili belirlemelerin yapıldığı III/B-2.1.3 Bölümü Danıştay Dördüncü Dairesinin 2/3/2017 tarihli ve Esas No: 2014/4835, Karar No: 2017/2170 sayılı kararı ile iptal edilmiş, 41 Seri No.lu KDVGUT ile ilgili bölüm "*Bağımsız bölüm net alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre hesaplanır"* şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Planlı İmar Yönetmeliğinin 4/3.maddesinde bağımsız bölümün net alanı "*İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alan (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla siva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur"* şeklinde tanımlanmıştır.



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

4. İşyeri Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı:

Konut ve arsa/arazi dışındaki her türlü gayrimenkul tesliminde (ofis, dükkan vb. iş yeri teslimleri gibi) genel oranda (%20) KDV uygulamasına devam edilecektir.

5. Arsa ve Arazi Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı:

Arsa ve arazi teslimlerinde %10 oranında KDV uygulanacaktır,

6. Fiili Teslimden Önce Faturanın Düzenlenmesi Durumu:

Konuya ilişkin KDVGUT'un III/B-2.1.1 bölümünde; konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği, bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerektiği; konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranının esas alınacağı, dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacağı ifade edilmiştir.

Saygılarımızla,

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