

Hamza ERTEKİN
Denetim ve İdare Müdürü
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş
www.bbdas.com.tr

KONUT VE İŞYERİ TESLİMLERİNDE UYGULANACAK KDV ORANI

I- GİRİŞ

Birçok alt sektörün lokomotifi durumunda olan inşaat sektörü, son yıllarda arz fazlalığı ve diğer ekonomik nedenlerden kaynaklanan satın alma gücünün azalması sonucunda, stokları eritebilecek düzeyde talep görmemektedir.

Bu durumda genel olarak konut ve işyeri inşaatının; arsa temini, projelendirme, inşaat yapımı ve pazarlama süreci gibi geniş zamana yayılması ve yüksek maliyetler oluşturması gibi nedenlerden dolayı sektör açısından finansman ihtiyaçlarının giderilmesinde sıkıntılara sebep olması nedeniyle, inşaat sektörü ile birlikte diğer birçok alt sektörleri de ekonomik yönden olumsuz etkilemektedir.

Stokların azaltılması, başlanılmış inşaat projelerinin tamamlanabilmesi amacıyla sektörün yolunu açmak isteyen hükümet zaman zaman; konut ve işyerlerine olan talebi arttırmaya yönelik katma değer vergisi oranları üzerinde indirim yapmaktadır.

Bu yazımızda, konut ve işyeri teslimlerinde katma değer vergisi uygulamalarına yönelik yapılan düzenlemelere yer verilecektir.

II- İŞYERİ TESLİMLERİNDE KDV UYGULAMASI

3065 sayılı KDV Kanunu'nun "Oran" başlıklı 28 inci maddesine istinaden; 30.12.2007 tarih 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile mal teslimleri ve hizmet ifalarına uygulanacak KDV oranları belirlenmiştir.

Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı'nda, karara ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, belirlenen bu listeler dışında kalan teslim ve hizmetler için ise %18 KDV oranı uygulanacağı belirlenmiş bulunmaktadır.

Öteden beri iş yeri teslimlerine ilişkin (I ve II) sayılı listelerde bir belirleme yapılmadığından dolayı %18 KDV oranı uygulanmaktaydı.

18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 11.05.2018 tarih 2018/11750 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı BKK'nın Geçici 3. maddesinde yer alan "konutların", ibaresi "konutlar ile işyerlerinin (bina ve/veya) bağımsız bölüm şeklinde olanlar" şeklinde düzenleme yapılmak suretiyle, 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde %8 KDV oranı uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre 18.05.2018 – 31.10.2018 tarihleri arasında yapılacak işyeri satışlarında %8 KDV orana uygulanacaktır.

III- KONUT TESLİMLERİNDE KDV UYGULAMASI

Konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranının belirlenmesine yönelik net alan kriteri ve Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan lüks ve birinci sınıf inşaat olması halinde emlak vergi değeri kriteri gibi belirlemeler bulunmaktadır.

KDV oranı uygulaması bakımından genel durum aşağıda tabloda gösterilmiş olup, özellikli durumlar hakkında ana başlıklar halinde ilerleyen bölümlerde yer verilecektir.

Bağımsız Bölümün Özelliği	Emlak Vergi Değeri (m ²)	Büyükşehir Belediye Sınırlarında		Büyükşehir Belediye Sınırları Dışında	
		Kentsel Dönüşüm Alanında	Kentsel Dönüşüm Dışında	Kentsel Dönüşüm Alanında	Kentsel Dönüşüm Dışında
KONUT (Net Alanı 150 m ² 'den küçük)	499 TL. altında(1.1.2017'den sonra alınan ruhsatlarda 999 TL)	%1	%1	%1	%1
	500 TL-999 TL arası (1.1.2017'den sonra alınan ruhsatlarda 1000 TL-2.000 TL arası)	%1	%8	%1	%1
	1000 TL üzeri (1.1.2017'den sonra alınan ruhsatlarda 2.001 TL. üzeri)	%1	%18* (Geçici Olarak %8)	%1	%1
KONUT (Net Alanı 150 m ² 'den büyük)	Tamamı	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)
İŞYERİ	Önemli Değil	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)	%18* (Geçici Olarak %8)

* Konut ve işyerleri için uygulanmakta olan genel oran (%18) çıkarılan BKK ile bazı dönemlerde %8'e indirilmiş olup, ilerleyen bölümlerde detaylı bilgi verilecektir.

1. Net Alan Kriterine Göre KDV Oranının Belirlenmesi

Konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranının belirlenmesine ilişkin; net alan kriteri bulunmakta, büyükşehirlerde inşa edilen konutlar için ayrıca net alan içerisinde inşaatın lüks ve birinci sınıf olup olmaması ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapıp yapılmadığı önem arz etmektedir.

1.1. Net Alanı 150 Metrekarenin Üzerinde Olan Konut Teslimleri

Net alanı 150 metrekare üzerinde inşa edilen konut teslimlerine ilişkin (I) sayılı listede ve (II) sayılı listede ayrıca bir belirleme yapılmadığından dolayı %18 KDV oranı uygulanmaktadır.

Ancak zaman zaman çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan düzenlemeler gereği %18 orana tabi konut teslimlerine geçici bir süreliğine %8 oran uygulanmaktadır. Bu uygulamalara örnek olarak **08.09.2016-30.09.2017 ve 05.05.2018-31.10.2018** tarihleri arasında %8 oran uygulanması konusunda düzenlemeleri verebiliriz. Bu düzenlemelere ilişkin detaylı açıklamalara yazımızın ilerleyen bölümlerinde detaylı olarak detaylı olarak verilecektir.

1.2. Net Alanı 150 Metrekarenin Altında Olan Konut Teslimleri

1.2.1. Büyükşehir Belediye Sınırları Dışında Yapılan Projeler

Genel anlamda; 30.12.2007 tarih 26742 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na ekli (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan “Net alanı 150 m²’ye kadar konut teslimleri...” ifadesine göre %1 KDV oranına tabi olduğu belirtilmektedir.

Büyükşehir belediye sınırları dışında kalan yerlerde yapılan projelerde yer alan net alanı 150 metrekarenin altında kalan konutlar için özellikli bir durum bulunmamakta olup, bu konutların teslimleri her durumda %1 KDV oranına tabidir.

1.2.2. Büyükşehir Belediye Sınırları İçinde Yapılan Projeler

Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan projelerde inşa edilen konutların net alanının 150 metrekarenin altında olmasına rağmen, 01.01.2013 tarih 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 24.12.2012 tarih 2012/4116 sayılı BKK’ da aşağıda yapılan düzenleme ile şartlar dahilinde %8 veya %18 KDV oranı uygulama zorunluluğu getirilmiştir.

Söz konusu BKK’ nda; “(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²’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 rezervo 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 m² vergi değeri;

a) Beşyüz 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.*

* Yürürlük: 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 (01/01/2013)''

şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde kalan, yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden sonra alınan, yukarıda belirtilen lüks ve birinci sınıf inşaat şartlarını taşıyan projelere ait konut teslimlerinde, konutun inşa edildiği arsa birim metrekare emlak vergi değeri 500- 999 TL arası ise %8, 1000 TL ve üzeri ise %18 KDV oranı uygulanması kararlaştırılmıştır.

03.02.2017 tarih 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarih 2017/9759 sayılı BKK ile büyükşehir belediye sınırları içerisinde yapılan ve yapı ruhsatı 01.01.2017 tarihinden itibaren alınan lüks ve birinci sınıf inşaatlara ilişkin satışlarda uygulanacak KDV oranı belirlemede kriter olarak alınacak emlak vergisi birim metrekare değerlerini artırma yoluna gitmiştir. Buna göre halihazırda uygulanmakta olan değerler şu şekildedir:

Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dâhil) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,

uygulanmaktadır.

Ancak aşağıda açıklandığı üzere, zaman zaman yapılan düzenlemeler ile %18 orana tabi konut teslimleri belirli bir süreliğine geçici olarak %8'e indirilebilmektedir. Bu konuyla ilgili detaylı açıklamalara aşağıda yer verilmektedir.

1.2.2.1. 08 Eylül 2016 – 30 Eylül 2017 Arası Teslimlerde KDV Oranı

08.09.2016 tarih ve 29825 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 07.09.2016 tarih 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre; 2016/9153 sayılı Karar ile 2007/13033 sayılı Karar’ın geçici 2. madde yapılan değişiklik ile konutların 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde KDV Oranı %18’den % 8’e indirilmiştir.

Konut teslimlerinde uygulanan%18 KDV oranı % 8’e indiren bu uygulamanın süresi uzatılmıştır. 31/03/2017 tarihinde sona erecek olan %8 oran uygulaması, 03/02/2017 gün ve 29968 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 2017/9759 sayılı BKK ile 30/09/2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

1.2.2.2. 05 Mayıs 2018 – 31 Ekim 2018 Arası Teslimlerde KDV Oranı

05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30.04.2018 tarih 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla; Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Karara eklenen Geçici 3 ncü maddesinde yapılan düzenleme ile %18 orana tabi konut teslimlerinde uygulanması gereken KDV oranı yine geçici bir süre için 31.10.2018 tarihine kadar %8’e indirilmiştir.

Böylelikle; 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) hem işyerleri hem de %18 orana tabi olan konut satışlarında %8 KDV oranı uygulanması yönünde yasal düzenlemeler yapılmış bulunmaktadır.

1.2.2.3. Bu Kapsamda Olan Konutların İkinci El Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde inşa edilen lüks ve birinci sınıf net alanı 150 metrekarenin altında olan konutların, ikinci el teslimlerinde de uygulanacak KDV oranı belirlenmesi bakımından emlak vergi değerinin esas alınıp alınmayacağı hususlarında tereddütlerin olduğu görülmektedir.

Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan projelerde inşa edilen konutların net alanının 150 metrekarenin altında olmasına rağmen, 01.01.2013 tarih 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 24.12.2012 tarih 2012/4116 sayılı BKK’da;

“Yürürlük: 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 (01/01/2013)”

şeklinde belirleme yapılmıştır. Dikkat edileceği üzere bu uygulamanın “...konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere...” denildiğinden, müteahhitler tarafından yapılacak projelerdeki ilk teslimlerde dikkate alınacağı, daha sonraki safhalarda satışlarında

150 metrekaresinin altında olması münasebetiyle genel hükümler dahilinde %1 KDV hesaplanması gerektiği düşüncesindeyiz.

IV- KDV ORANI İNDİRİLEN KONUT VE İŞYERLERİ TESLİMLERİ NEDENİYLE İNDİRİMLİ ORANDA KDV İADESİ TALEP DURUMU

3065 sayılı KDV Kanununun 29 uncu maddesine istinaden BKK tarafından oranı indirilen teslim ve hizmetler nedeniyle yüklenilen KDV indirim yoluyla telafi edilememesi halinde tebliğ ile yapılan usul ve esaslar dahilinde nakden veya mahsuben mükellefe iade edilebilmektedir.

Özellikle işyeri teslimleri başta olmak üzere, % 18 orana tabi konut teslimleri nedeniyle mükelleflerin indirimli orana tabi teslimler bakımından KDV iade haklarının olup olmadığı hususunda görüşümüz, oran indirimine ilişkin düzenlemelerin yapıldığı Bakanlar Kurulu Kararlarında aksine bir hüküm bulunmadığından dolayı bu teslimler nedeniyle yüklenilen ve indirim yoluyla telafi edilemeyen vergilerin iadesinin yapılabileceği yönündedir.

Çünkü 03.02.2017 tarih 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 31.01.2017 tarih 2017/9759 sayılı BKK’nda mobilya teslimleri başta olmak üzere birçok malların tesliminde uygulanan %18 KDV oranı 30/4/2017 tarihine kadar (bu tarih dâhil) uygulanmak üzere %8’indirilmiş, ancak bu indirim nedeniyle mükelleflerin, indirimli orana tabi işlemlerine ait iade hesabına, bu teslimleri dahil edemeyeceği aynı kararda hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla KDV oranı %18’den %8’e indirilen konut ve işyeri teslimleri nedeniyle aksine bir düzenleme yapılmadığından dolayı; gerek inşaat yapıp satanlar gerekse ikinci el alıp satanlar bakımından tebliğde belirlenen usul ve esaslar dahilinde iade edilmesine engel bir durumun olmadığı düşüncesindeyiz.

V- SONUÇ

Ekonominin önemli sektörleri arasında yer alan inşaat sektörünü doğrudan etkileyen konut ve işyerleri teslimlerinde uygulanacak KDV oranının özellikle talep üzerinde önemli etkisi bulunmakta olup, müteahhitler bakımından satışlara ilişkin faturaların düzenlenmesi sırasında uygulanacak KDV oranının tespiti önem arz etmektedir.

Bu yazımızda işyerleri ve konut teslimleri bakımından uygulanmakta olan KDV oranlarının Bakanlar Kurulu Kararlarıyla yapılan düzenlemeler sonucunda bazı dönemlerde indirilmesi nedeniyle, dönemler halinde ve halihazırda uygulanacak oranın belirlenmesine yönelik araştırma ve sonuçlarına yer verilmiştir.

Buna göre; işyeri teslimlerinde KDV oranının %18 olduğu, büyükşehir belediye sınırları dışında kalan yerlerde teslim edilen konutların net alana göre KDV oranının belirlendiği, büyükşehir belediye sınırları içinde inşa edilen konutlardan net alanı 150 metrekaresinin

üzerinde olanlara %18 oranın, net alanı 150 metrekarenin altında olanlara ise ilk teslimlerinde emlak vergisi birim metrekare değeri ve inşaatın sınıfına göre (%1, %8 ve %18) farklı oranların uygulandığı, ikinci el teslimlerinde ise net alana göre oranın belirlendiği, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan projelerde ise büyükşehir belediye sınırı içinde yada dışında oranın net alana göre belirlendiği, inşaat sınıfı ve emlak vergisi metrekare birim değerinin dikkate alınmayacağı sonucuna varılmıştır.

Bu teslimlerde KDV genel oranının (%18) uygulandığı durumlarda; çıkarılan BKK ile geçici sürelerde %18 oranı yerine %8 oranının uygulanması yönünde düzenlemelerin de yapıldığı görülmüştür.

KAYNAKÇA

- 1- 3065 sayılı KDV Kanunu
- 2- 30.12.2007 tarih 26742 sayılı Resmi Gazete
- 3- 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 4- 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete
- 5- 11.05.2018 tarih 2018/11750 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 6- 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 7- 30.12.2007 tarih 26742 sayılı Resmi Gazete
- 8- 24.12.2007 tarih 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 9- 01.01.2013 tarih 28515 sayılı Resmi Gazete
- 10- 24.12.2012 tarih 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 11- 03.02.2017 tarih 29968 sayılı Resmi Gazete
- 12- 31.01.2017 tarih 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 13- 08.09.2016 tarih ve 29825 sayılı Resmi Gazete
- 14- 07.09.2016 tarih 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 15- 03/02/2017 gün ve 29968 Sayılı Resmi Gazete
- 16- 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete
- 17- 30.04.2018 tarih 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 18- 01.01.2013 tarih 28515 sayılı Resmi Gazete
- 19- 24.12.2012 tarih 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 20- 03.02.2017 tarih 29968 sayılı Resmi Gazete
- 21- 31.01.2017 tarih 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı