

## Konutlarla İlgili Yeni Vergi Düzenlemeleri

### Konut Teslimlerindeki KDV İndirimi Süresi Uzatıldı

27 Ekim 2016 tarihli Dünya Gazetesinde yayımlanan yazımızda belirtildiği üzere; Katma Değer Vergisi oranlarını belirleyen **2007/13033** sayılı **Bakanlar Kurulu Kararına** ekli **I** sayılı Listenin **11** nolu sırasında “Net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m2'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı” yer almakta olup, bu kapsamda net alanı 150 m2'ye kadar olan **konutlar** esas itibariyle **% 1** oranında katma değer vergisine tabidir.

Ancak; **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 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 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 **% 8**,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde ise **% 18**

vergi oranı uygulanmaktaydı. (Bu oranlar yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmaktaydı)

Keza, I ve II sayılı Listelerde yer almadığı için de **net alanı 150 m2'den büyük konutlar ve işyerlerinde** ise **% 18** KDV oranı uygulanmaktaydı.

8 Eylül 2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan **2016/9153** sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına eklenen geçici bir madde ile **% 18** oranında KDV'ye tabi **konutların 31 Mart 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde** KDV oranı **% 8'e** indirilmiştir.

03/02/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 2007/13033 sayılı Kararnamede değişiklik yapılarak, **% 18** oranında KDV'ye tabi konutların tesliminde yukarıda belirtilen ve 31 Mart 2017 tarihine kadar geçici olarak getirilen **% 8** KDV oranı uygulaması, **30 Eylül 2017** tarihine kadar uzatılmıştır.

Anılan Karar uyarınca, **8 Eylül 2016** tarihinden itibaren **30 Eylül 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil)**; söz konusu konutların teslimi **% 8** oranında KDV'ye tabi olacaktır. (İş yeri teslimleri indirimden yararlanmamakta olup, **% 18** KDV oranına tabi olmaya devam etmektedir.)

Anılan yazımızda; Katma Değer Vergisi Kanununun 10. maddesinde yer alan ”vergiyi doğuran olay” kavramına değinilmiş, gayrimenkullerde mülkiyetin bir başkasına intikalinin tapuya

tescille gerçekleşeceği, dolayısıyla, gayrimenkullerin devrinde vergiyi doğuran olayın esas itibarıyla tapuya tescil anında doğacağı, ancak Mali İdarece benimsendiği üzere, kat karşılığı inşaat işlerinde veya yap-sat inşaatlarda inşaat tamamlanıp, tapuya tescilden önce fiilen teslim gerçekleşirse, vergiyi doğuran olayın fiili teslim tarihinde gerçekleşmiş sayıldığı açıklanmıştır.

Bu çerçevede, yukarıda açıklanan konutların devrinde 30 Eylül 2017 tarihine kadar tapuya tescil edilmesi veya tapuya tescil edilmese bile tamamlanıp fiilen kullanımı için teslim edilmesi halinde katma değer vergisi % 8 olarak uygulanacaktır.

Keza anılan yazımızda; vergi alacağının zamanında kavranması ve güvence altına alınması amacıyla Katma Değer Vergisi Kanununun 10. Maddesinde; malın tesliminden önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere, vergiyi doğuran olayın **“fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında”** meydana geleceğinin hüküm altına alındığı belirtilerek, bu hüküm uyarınca, **kanımızca**; söz konusu konutların devri için henüz tapuda tescil yapılmamış veya inşaat tamamlanmadığı için fiilen teslim edilmemiş olsa bile, anılan tarihe kadar söz konusu konutların devrine ilişkin fatura veya benzeri belge düzenlenmişse, katma değer vergisinin **% 8** olarak uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.

15 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 11 Seri Nolu KDV Genel Tebliği ile KDV Uygulama Genel Tebliğinin ilgili bölümünde değişiklik yapılarak, yukarıda belirtilen görüşümüz teyit edilmiştir. Anılan Tebliğdeki açıklama şöyledir:

*“Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, **faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır**. 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 yapılmayacaktır.”*

Dolayısıyla, anılan konutlar 30 Eylül 2017 tarihine kadar tapuda devredilmemiş ya da fiilen teslim edilmemiş olsa bile, 30 Eylül 2017 tarihinden önce satış faturası düzenlenmiş olursa KDV oranı **% 8** olarak uygulanacaktır.

### **Konutlarda Farklı KDV Oranı Uygulamasındaki Arsa Metrekare Değerleri Yükseltildi**

03/02/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 2007/13033 sayılı Kararnamede değişiklik yapılarak, Büyükşehirlerdeki lüks ve birinci sınıf konut teslimlerinde KDV oranının tespitinde esas alınan arsa birim m<sup>2</sup> vergi değerleri güncelliğini kaybettiğinden, 500 ve 1000 TL olarak uygulanan limitler, **1/1/2017** tarihinden itibaren alınan yapı ruhsatlarından itibaren geçerli olmak üzere, sırasıyla 1000 ve 2000 TL olarak güncellenmiştir.

**Buna göre;** yapı ruhsatı **1 Ocak 2017** tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren yapılacak **net alanı 150 m<sup>2</sup>'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 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 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri;

- 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olan konutların tesliminde % 8,
- 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde % 18 (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8),

oranında KDV hesaplanacaktır.

### **Konut Satışlarına İlişkin Sözleşmelerde Damga Vergisi Alınmaması**

31/01/2017 tarih ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinde yer alan düzenleme uyarınca, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun

- "I. Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan "**Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri**"

ile

- (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan "7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen **ön ödemeli konut satış sözleşmeleri**"

ne ait damga vergisi oranı "**0**" sıfır olarak uygulanacaktır.