

# KONUT TESLİMİNDE KDV ORANLARI

## VAT RATES IN HOUSE SALES



Coşkun ÇEKİCİLER\*



Ahmet İMAMOĞLU\*\*

### ÖZ

Ekonominin lokomotifi olan inşaat ve gayrimenkul sektörüne verilen teşvikler, sektör üzerindeki vergi yükünün azalmasına böylelikle dönem dönem bu alanda yaşanan durgunluğun aşılmasına yardımcı olmaktadır. Dolayısıyla hükümetler tarafından izlenen bu teşvik uygulamaları, bir başka ifadeyle uygulanan genişletici maliye politikaları konut ve buna bağlı tüm sektörlerde yaşanan daralmalar sonrası piyasanın canlanmasına katkıda bulunmaktadır. Konut tesliminde vergi yükünü azaltmanın en efektif yöntemlerinden birisi de Katma Değer Vergisi oranında yapılacak indirimdir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nda oran belirleme yetkisi ise Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Bu çalışmamızda konut teslimlerinde, Bakanlar Kurulu Kararları neticesinde (belirli sürelerde uygulanacak oranlarda dikkate alınarak) Katma De-

### ABSTRACT

Incentives given to construction and real estate sector, which are the driving forces of the economy, mitigate the tax burden and thereby help overcoming the recession which has been faced cyclically. These incentives followed by the governments, in other words, are expansionary fiscal policies, and help stimulating the market. One of the ways to reduce the tax burden on housing deliveries is to reduce the VAT rates. The Council of Ministers have the authority to change the rates. This study focuses on the potential VAT rates and their details which are going to be applied in the future.

**Keywords:** House, delivery, VAT rate, discount, tax value

\* Vergi Müfettişi

\*\* Kamu İhale Uzmanı (Eski Vergi Müfettişi)

M.G.T.: 10.05.2018 / M.K.T.: 25.05.2018

ğer Vergisi oranlarının ne olacağı detayları ile ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Teslim, KDV Oranı, İndirim, Vergi Değeri.

## 1- GİRİŞ

İnşaat ve özünde konut teslimi ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarından-  
dır. Türk konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün  
makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete  
geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.<sup>1</sup>

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken,  
Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyindedir. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükü-  
met politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde  
canlılık göstermektedir. Bu itibarla 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki  
payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği  
tahmin edilmektedir.<sup>2</sup>

İnşaat sektörünün büyüme ivmesi dikkate alınarak hükümet tarafından dönemsel teşvikler ha-  
ricinde, vergi oranı belirlenirken vergide adalet ilkesinden uzaklaşılması gerekmektedir. Zira bir  
dönem; bedeli milyon TL’leri bulan konutların tesliminde katma değer vergisi oranı %1 olarak uygu-  
lanmakta iken, çok düşük bedellerle satın alınmasına rağmen net alanı 150 m<sup>2</sup>’yi geçen konutların  
tesliminde bu oranın %18 olarak uygulanması uzun süre tartışma konusu haline gelmiş ve Vergi  
İdaresi’nin bu konuda bir düzenleme yapmasının elzem olduğu görüşü hasil olmuştur. Nitekim Hü-  
kümet, net alanı 150 m<sup>2</sup>’yi aşmasa dahi değeri çok yüksek olan konutların %1 oranında vergilen-  
dirilmesinin vergi adaletine aykırı olduğu gerekçesiyle, 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile  
Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki konutların KDV oranının tespitinde net alanın yanı sıra ko-  
nut arsasının Emlak Vergisi değerini de kriter olarak dikkate almıştır. Böylece net alanı 150 m<sup>2</sup>’yi  
aşmayan konutlarda arsa değerlerine göre %1, %8 ve %18 oranları uygulanmasına karar verilmiştir.<sup>3</sup>  
Vergilemede adalet iyi bir vergi sisteminin en temel özelliklerinden birisidir. Adil vergi sistemleri, mü-  
kelleflerin vergiye uyumunu kolaylaştırır ve sosyal huzurun korunmasına yardımcı olur bu durumda  
ise adil bir vergi sisteminin özelliği önemli hale gelir.<sup>4</sup>

Çalışmamızın konusunu; net alanı 150 m<sup>2</sup>’yi aşmayan konutların tesliminde uygulanacak katma  
değer vergisi oranları özelinde konut sektöründe KDV uygulamalarına ilişkin yapılan düzenlemeler  
oluşturmuştur.

## 2- GAYRİMENKULLERİN TESLİMİ

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1’inci maddesinin birinci fıkrasında; Türkiye’de ticari,  
sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV’ye tabi

<sup>1</sup> Emlak Konut, Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Eylül 2017

<sup>2</sup> KPMG, Sektör Raporu İnşaat, Şubat 2018

<sup>3</sup> Kemal Oktar, “Konutlarda KDV Oranları” Yaklaşım, Mayıs/2017

<sup>4</sup> Mehmet Cahit Güran, “Vergilemede Adalet ve Gelir Vergisi Uygulaması” H.Ü. İ.İ.B.F Dergisi, Cilt 22., sayı 2, 2004, s 243

olduğu hüküm altına alınmıştır. Ticari bir faaliyet çerçevesinde yapılan konut teslimlerinin KDV'ye tabi olduğu aşıkardır.

Ticari faaliyet kapsamında olmayan ve mükellefiyeti bulunmayan bir gerçek kişinin konut satışı, katma değer vergisinin konusuna girmeyecektir. Katma Değer Vergisi oranı hesaplanması ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslimler kapsamında söz konusu olacaktır. Bu çalışmamız, katma değer vergisinin konusuna giren konut teslimlerine ait orana yönelik olacaktır.

## **2.1- Konut Teslimi KDV Oranı**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28'inci maddesinde, Bakanlar Kurulu'nun (KDV) vergi oranlarını tespiti yetkili olduğu ifade edilmiştir. Kanunun verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de, uygulanacak KDV oranları; (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8 ve ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiştir.<sup>5</sup>

Anılan Bakanlar Kurulu Kararı'nın (I) sayılı listesinde yer alan ve net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların tesliminde %1 oranında, 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konutlarda ise %18 oranında KDV uygulanacağı ifade edilmiştir. 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de; net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde KDV oranının arsanın m<sup>2</sup> vergi değerine göre % 8 ve %18 olarak da uygulanabileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>6</sup>

### **2.1.1- 2012/ 4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı**

Katma Değer Vergisi Kanunu'nda 01.01.2013 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayan (150 m<sup>2</sup> dahil) konutların tesliminde KDV oranının %1 olarak uygulanacağı hükmü yer almaktadır. Bir başka ifadeyle teslim edilen konutun değeri dikkate alınmaksızın KDV oranının %1 olarak uygulanması söz konusudur. Hükümet, 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut tesliminde artık KDV oranının yalnızca "m<sup>2</sup>"ye göre değil 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine istinaden tespit edilen "arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri" de dikkate alınarak belirleneceğini hüküm altına almıştır.

Yürürlük tarihi 01.01.2013 tarihi olan 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; 10.07.2004 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 Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

- a) Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri 500 TL'nin altında olan (Beş yüz Türk Lirası hariç) konutların tesliminde %1,

<sup>5</sup> RG. 30.12.2007/26742 "Mal Ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı", <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/12/20071230-4.htm>

<sup>6</sup> RG. 01.01.2013/28515 "24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı", <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/01/20130101-1.htm>

- b) Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri 500,00 TL ile 1.000,00 TL (Bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8,
- c) Arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri 1.000.00 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde ise %18 vergi oranı uygulanacaktır.

Dolayısıyla 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile süregelen net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut tesliminde KDV oranının %1 olarak uygulanması farklı bir uygulamaya dönüşmüş, 01.01.2013 tarihinden itibaren uygulanmak üzere net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların tesliminde KDV oranının %1, %8 ve %18 olarak uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

### **2.1.2- 2016/ 9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı**

2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2007/13033 sayılı Karar'a geçici 2. madde eklenerek konutların teslimlerinde KDV oranı, 31.03.2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) %18'den %8'e indirilmiştir.<sup>7</sup>

### **2.1.3- 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı**

2016/9153 sayılı Karar ile 2007/13033 sayılı Karar'a geçici 2. madde eklenerek konutların teslimlerinde %18'den %8'e indirilen KDV oranı 31.03.2017 tarihinden 30.09.2017 tarihine uzatılmıştır. Vergi İdaresi ayrıca 01.01.2017 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatı ait konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı için arsa birim m<sup>2</sup> vergi değerini revize etmiştir.<sup>8</sup>

(I) sayılı listenin 11. sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16.05.2012 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 dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 29.07.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

(i)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 yapılacak konut inşaatı projelerinde;

- a) Beş yüz 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.

(ii)Yapı ruhsatı 01.01.2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01.01.2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

<sup>7</sup> RG. 08.09.2016/29825 "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına ve 4760 Sayılı ÖTV Kanunu'na Eklî (I) Sayılı Listede Yer Alan Bazı Mallarda Uygulanan ÖTV'nin Belirlenmesine Dair Karar ", <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/09/20160908-1.pdf>

<sup>8</sup> RG. 03.02.2017/29968 "31.01.2017 Tarihli ve 2017/9759 Sayılı Kararnamenin Eki", <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/02/20170203-7.pdf>

- 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 uygulanır.

01.01.2017'den Sonra Alınan Yapı Ruhsatlarında	Emlak Vergisi Değeri (m <sup>2</sup> )	Büyükşehir Sınırları İçerisinde		Büyükşehir Sınırları Dışında Olan	
		Kentsel Dönüşüm Alanı	Kentsel Dönüşüm Alanı Dışında	Kentsel Dönüşüm Alanı	Kentsel Dönüşüm Alanı Dışında
		İçerisinde	Alanı Dışında	İçerisinde	Alanı Dışında
	1000 TL'nin altında	%1	%1	%1	%1
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'den Küçük	1000 TL-2.000 TL arası	%1	%8	%1	%1
	2.000 TL üzeri	%1	%18*	%1	%1
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'den Büyük	Tamamı	%18*	%18*	%18*	%18*

\* %18 vergi oranına tabi konut teslimleri 08.09.2016-30.09.2017 tarihine kadar %18 yerine %8 olarak uygulanacaktır.

#### 2.1.4- 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile geçici 3. madde eklenerek konutların teslimlerinde Katma Değer Vergisi oranı kararın yayımlandığı tarih olan 05.05.2018 tarihinden 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) %18'den %8'e indirilmiştir.<sup>9</sup>

### 3- DEĞERLENDİRME

Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre, katma değer vergisi genel oranının %10 olduğu belirtilmiş, oran belirleme yetkisinin Bakanlar Kurulu'nda olduğu, Bakanlar Kurulu'nun bu oranı %1'e kadar indirmeye, dört katına kadar artırmaya yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Bakanlar Kurulu tarafından bu yetki (I) sayılı liste için katma değer vergisi oranı %1, (II) sayılı liste için katma değer vergisi oranı %8, (I) ve (II) sayılı listede yer almayan teslim ve hizmetler için katma değer vergisi oranı %18 olarak uygulanmıştır.

Konut tesliminde 01.01.2013 tarihine kadar uygulanacak katma değer vergisi oranının belirlenmesinde "m<sup>2</sup>" kriteri dikkate alınmış ve net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutların teslimi ( I ) sayılı listede yer verilmiş, 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konut teslimlerinin ise (I) ve (II) sayılı listede yer verilmeyerek katma değer vergisi oranının %18 uygulanması gerektiği görülmüştür.<sup>10</sup>

	Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Konutların Tesliminde (150 m <sup>2</sup> dahil)	150 m <sup>2</sup> 'yi Aşan Konut Teslimlerinde
01.01.2013 Tarihine Kadar Uygulanan Oran	%1	%18

<sup>9</sup> RG. 05.05.2018/30412 "30.04.2018 Tarihli ve 2018/11674 Sayılı Kararnamenin Eki", <http://www.resmigazete.gov.tr/eski-ler/2018/05/20180505-7.pdf>

<sup>10</sup> İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 11.10.2016 tarih ve 39044742-KDV.28-160300 sayılı Özelgesi

Bu durum ilave edilecek m<sup>2</sup>'lerin, mükelleflere sağlayacakları yarardan çok daha fazla zarara sebebiyet verebilmekteydi. Bir başka ifadeyle, net alanı 150 m<sup>2</sup> ile net alanı 151 m<sup>2</sup> ve üstü olan konutların satışlarında %17 oranında bir KDV farkı çıkmaktaydı. Kaldı ki, değeri milyon TL'leri bulan ancak net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutların tesliminde katma değer vergisi oranının %1 olarak uygulanması buna mukabil çok düşük bedellerle satın alınmasına rağmen net alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçen konutların tesliminde ise bu oranın %18 olarak mükellefe yansıtılması vergi adaletini etkileyen daha büyük bir sıkıntı olarak karşımıza çıkmaktaydı. Bu sürecin akabinde Hükümet, 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konutlarda süregelen Katma Değer Vergisi oranının belirleme kriterinde "m<sup>2</sup>" yanı sıra "arsanın m<sup>2</sup> vergi değeri" kriterini de getirmiştir. Yürürlüğe giren bu düzenleme ile de mutlak bir vergi adaletinin sağlandığını söylemek mümkün olmayacaktır. Zira yürürlüğe giren bu düzenleme, arsanın değerli olduğu yerlerde konut fiyatlarının da yüksek olacağı varsayımına dayanılarak çıkarılan bir düzenlemedir. Fakat bir önceki düzenlemeye göre daha adil olduğunu ve vergi adaleti açısından daha sağlıklı olduğunu belirtmekte yanlış olmayacaktır.

İşte söz konusu 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile süregelen net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut tesliminde KDV oranının %1 uygulaması farklı bir uygulamaya dönüşmüştür. Zira 2013 yılında yürürlüğe giren bu düzenleme yalnızca 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde inşa edilecek net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutları kapsamakta olup karışık ve aynı zamanda birden çok şartın bir arada aranmasını gerektiren bir düzenlemedir. Şöyle ki; 01.01.2013 tarihinden itibaren uygulanmak üzere,

- Yapı ruhsatı 01.01.2013 tahinden sonra alınmış olan,
- Lüks veya birinci sınıf inşaat sayılan,
- Büyükşehirlerde olan (Büyük şehirlerde ki rezerve yapı alanı, riskli olarak belirlenen yerler ileri saklı yapıların bulunduğu yerlerde değilse)
- Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut tesliminde KDV oranının %1, %8 ve %18 olarak uygulanması prensibi seçilmiştir.

Yapı Ruhsatı Alım Tarihi	Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. Maddesine İstinaden Tespit Edilen Arsa Birim m <sup>2</sup> Vergi Değeri			150 m <sup>2</sup> 'yi Aşan Konut Teslimi
01.01.2013 - 31.12.2016	499 TL'ye kadar	500 -1000 TL	1000 TL'den üzeri	%18
	%1	%8	%18	
01.01.2017 Tarihinden	999 TL'ye kadar	1000 -2000 TL	2000 TL'den üzeri	%18
Sonra Alınan	%1	%8	%18	

Yapılacak konutun lüks veya birinci sınıf olup olmadığı 15.12.1982 tarihli ve 17899 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan bina inşaat sınıflarının tespitine ilişkin cetveldeki kriterlere göre belirlenecektir. Söz konusu kriterlerin belirlenme tarihi 1982 yılı olduğundan bu cetveldeki lüks ve 1. sınıf konutlar için getirilen kriterlerin günümüzde neredeyse tüm konutları kapsadığı görülmektedir.<sup>11</sup>

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almayan, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı

<sup>11</sup> Arif Karaşlar, "Konutta Yeni KDV Oranları Etkisini Göstermeye Başladı" E-Yaklaşım, Haziran/2016

alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler (kentsel dönüşüm alanları) ile riskli yapıların bulunduğu yerlerden olan konutlar katma değer vergisi oranı %1 uygulanacağı ifade edilmiştir.

Konut tesliminin birçok sektörü hareketlendirdiği gerçeği ile ekonomik daralma dönemlerinde hükümetler talebi artırmak amacı ile maliye politikasını, ekonomik istikrarı sağlamaya katkı sağlaması açısından katma değer vergisi oranında indirim yapması şeklinde dizayn edebilir. Konut teslimlerinde katma değer vergisi oranında yapılacak bir indirim, teşvik politikası gereğidir ve teşvikler, genişletici maliye politikasının bir aracı olarak ekonomik kalkınmanın sağlanabilmesi, toplumun belirli bir refah seviyesine ulaşabilmesi ve sektörlere canlılık getirmesi açısından hükümetler tarafından sıklıkla başvurulan bir yöntem olmuştur.

Sektöre canlılık katmak amacı ile 2016/ 9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %18 olan katma değer vergisi oranının 08.09.2016-31.03.2017 tarihleri arasında %8 olarak uygulanacağı ifade edilmiş, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de bu sürenin 30.09.2017 kadar uzatıldığı belirtilmiştir.

Yine aynı şekilde 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de geçici 3. madde eklenerek konutların teslimlerinde Katma Değer Vergisi oranı kararın yayımlandığı tarih olan 05.05.2018 tarihinden 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) %18'den %8'e indirilmiştir.

Tapu devri gerçekleşmeden fatura düzenlenmesi durumunda ise Katma Değer Vergisi oranının vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği dönemdeki oran olarak dikkate alınması gerekmektedir. Vergiyi doğuran olay ise Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 10'uncu maddesine göre; mal teslimi veya hizmetin ifası durumunda malın teslimi veya hizmetin ifası gerçekleştiği dönemdir. Mal teslimi veya hizmet ifasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

11 seri No.lu Tebliğ ile Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'ne eklenen düzenlemeye istinaden konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile 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 ise 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.<sup>12</sup>

Bakanlar Kurulu Kararı ile Katma Değer Vergisi oranında yapılan indirim, vergiyi doğuran olay ve yapı ruhsat alımının alım tarihi dikkate alınarak vergi oranının tespiti dönemsel bazda aşağıdaki gibi olacaktır.

---

<sup>12</sup> 11 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği

	Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Konut Tesliminde			Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'yi Aşan Konut Tesliminde
	%1	%8	%18	
<b>01.01.2013 Tarihine Kadar</b>	Net alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye kadar olan konut tesliminde	YOK	YOK	<b>%18</b>
<b>01.01.2013 – 31.12.2016</b>	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 499 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 500-1000 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 1000 TL'den fazla olan	<b>%18</b>
<b>01.01.2017 den Sonra</b>	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 999 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 1000-2000 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 2000 TL'den fazla olan	<b>%18</b>
<b>08.09.2016- 30.09.2017</b>	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 999 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 1000-2000 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 2000 TL'den fazla olan	<b>%8</b>
<b>05.05.2018 – 31.10.2018</b>	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 999 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 1000-2000 TL'ye kadar olan konut teslimi	Arsa birim m <sup>2</sup> vergi değeri 2000 TL'den fazla olan	<b>%8</b>

#### 4- SONUÇ

Vergide adalet ilkesi gereği, vergi idaresi tarafından çeşitli dönemlerde vergi oranlarının belirlenmesinde, günün değişen şartlarına göre köklü değişikliklere giden ve bir ölçüde reform niteliği taşıyan düzenlemeler yapılmıştır. 2013 yılında net alanı 150 m<sup>2</sup> altındaki konutlarda Katma Değer Vergisi oranının sadece m<sup>2</sup> hesabına göre değil emlak vergi değerine göre %1, %8 ve %18 uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Aslında söz konusu bu düzenleme daha adil bir vergi sistemine geçilmesi, böylelikle mükelleflerin vergiye uyumunun sağlanması ve buna mukabil toplumda sosyal huzurun korunmasına yardımcı olunması açısından çok önemlidir. Devam eden süreçte diğer vergi kanunlarında da köklü değişikliklere gidilmiştir. 2016 yılında Özel Tüketim Vergisi Kanunu'nun da yapılan düzenleme ile motor silindir hacmi aynı olan; fakat özel tüketim vergisi matrahı farklı olan araçlara farklı vergi oranlarının uygulanması sağlanmıştır. Yine 2017 yılında Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu'na taşıt değeri tanımı eklenmiş, yapılan bu değişiklik ile 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren tescil edilecek binek otomobillerin vergisi hesaplanırken taşıtın yaşı ve silindir hacmi yanında taşıtın değeri de dikkate alınmıştır.



Bakanlar Kurulu Kararı yapılan düzenlemelerde, katma değer vergisi oranı belirli süreler ile %18 olan oran %8 olarak uygulanmıştır. Konut sektörünü desteklemek için yapılan bu indirim daralma dönemlerinde ekonomiye etkileri olumlu olduğundan hükümetler tarafından ilk başvuru olan yöntem olmuştur.

#### **KAYNAKÇA**

- 11 seri No.lu KDV Tebliği
- 2007/26742 “Mal Ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı”
- 2013/28515 ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı”,
- 2016/29825 “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına ve 4760 Sayılı ÖTV Kanunu’na Ekli (I) Sayılı Listede Yer Alan Bazı Mallarda Uygulanan ÖTV’nin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı
- 2017/29968 ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 2018/30412 ve 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- ÇEKİCİLER, C., GÖK, O. “Katma Değer Vergisi İadelerine İlişkin YMM İncelemelerinin Haksız İadeyi Önlemedeki Etkinliği Bozan Hususlar ve Öneriler” Vergi Raporu Dergisi, Aralık / 2017
- ÇEKİCİLER, C., GÖK, O. “Kat Karşılığı İnşaat İşleri ile Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan Kira Yardımlarının Vergisel Boyutu “ Yaklaşım Dergisi, Şubat/2018
- ÇEKİCİLER, C., GÖK, O. “Satıyorum... Sattım... Demenin KDV’si” Yaklaşım, Ağustos/2016
- Emlak Konut, Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Eylül 2017
- GÜRAN, M. C. “Vergilemede Adalet ve Gelir Vergisi Uygulaması” Hacettepe Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi, Cilt 22., sayı 2, 2004,
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 11.10.2016 tarih ve 39044742-KDV.28-160300 sayılı Özelgesi
- KARAŞLAR, A. “Konutta Yeni KDV Oranları Etkisini Göstermeye Başladı” E-Yaklaşım, Haziran/2016
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği
- KPMG, Sektör Raporu İnşaat, Şubat 2018
- OKTAR, K. “Konutlarda KDV Oranları” Yaklaşım, Mayıs/2017