



BÜYÜKŞEHİR SINIRLARI İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN KONUT TESLİMLERİNDE KDV ORANI

Mehmet Mürsel SAÇAN(*)

1 - GİRİŞ

KDVK'nın 1. maddesine göre, Türkiye'de yapılan ticari, zirai, sınai ve mesleki faaliyetler kapsamındaki teslim ve hizmetler KDV'ye tabi olmaktadır. Buna göre genel olarak ticari faaliyet çerçevesinde yapılan konut teslimleri de KDV'ye tabi olacaktır. Yine aynı kanunun 1/3-d maddesine göre müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların da KDV'ye tabi olacağı belirtilmiş ve bu şekilde gerçekleştirilen konut teslimleri de KDV kapsamında değerlendirilmiştir. 1 Ocak 2013 tarih 28515 sayılı Resmi Gazetede yayımlanıp yürürlüğe giren 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile büyükşehirlerde gerçekleştirilen net alanı 150 m² ye kadar olan konut teslimleri için Vergi Değeri önem kazanmış olup uygulama açısından özellik arz eden durumlar ortaya çıkmıştır.

2- DÜZENLEME ÖNCESİ KONUT TESLİMLERİNDE KDV

24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararı öncesinde büyükşehir sınırları içerisinde net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde KDV oranı % 1 Net alanı 150 m² nin üzerinde olan konut teslimlerinde ise bu oran % 18 olarak uygulanmaktaydı. Bu itibarla konut tesliminde uygulanacak olan KDV oranı konutun net alanına göre belirlenmekteydi. Yani Teslim edilen konutların büyükşehir sınırları içerisinde olup olmamasının bir önemi olmayıp KDV birim m² büyüklüğüne göre hesaplanmaktaydı. Bu durum birim m² vergi değeri oldukça yüksek olan bir arsa üzerine inşa edilen 150 m² nin altındaki bir konutun teslimi ile değeri düşük bir arsa üzerine inşa edilen konut tesliminde aynı KDV oranının uygulanması anlamına geliyordu.

*) Vergi Müfettiş Yardımcısı

3- 01/01/2013 TARİHİNDEN SONRA İNŞAAT RUHSATI ALAN KONUTLARIN TESLİMİNDE UYGULANACAK KDV

1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanıp yürürlüğe giren 24.12.2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile büyükşehir belediyesi sınırları içindeki konut teslimlerinde KDV oranını belirleyen düzenlemede değişikliğe gidilmiştir. Söz konusu Karar ile net alanı 150 m²’ ye kadar konutlardan;

10/07/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde, 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 Emlak Vergisi Kanununa göre tespit edilen arsa birim m² vergi değeri

- 499 TL ye kadar olan konutların tesliminde oran %1
- 500 TL ile 1.000 TL (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde oran % 8,
- 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde oran %18 olarak belirlenmiştir.

Getirilen bu yeni düzenleme 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listenin 11. Sırasında yer alan net alanı 150 m² ye kadar olan konutları kapsamaktadır. Söz konusu listenin 11. 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*”¹ ifadesi yer almakta olup bu kapsamda gerçekleştirilen 150 m²’nin altındaki konut teslimlerinde KDV oranını belirlemede arsa birim m² vergi değeri dikkate alınacaktır.

Bu düzenleme Bakanlar Kurulu Kararı’nın yürürlüğe girdiği yani 01.01.2013 tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınan konut teslimleri için geçerli olmaktadır. Yalnız burada şu hususu önemle belirtmek gerekir ki; yapılan yeni düzenleme büyükşehir belediye sınırları içerisinde gerçekleşmeyen konut teslimlerini kapsamamaktadır. Yani büyükşehir belediyesi dışındaki illerde yine 150 m²’nin altındaki konut teslimleri için %1, üzerinde gerçekleştirilen teslimler için % 18 KDV geçerli olacaktır.

Örnek1: Büyükşehir sınırları içerisinde olan, arsa m² vergi değeri 1.250 TL olan ve yapı ruhsatı 2011 yılında alınmış olan 150 m² altındaki dairenin satışında uygulanacak KDV oranı yüzde 1 olacaktır. Bu örnekte yapı ruhsatı 2013 yılında alınmış olsaydı birim metrekare büyüklüğüne bakılmaksızın KDV oranı % 18 olacaktı.

Örnek2: Büyükşehir sınırları içerisinde olan, arsa m² vergi değeri 250 TL olan ve yapı ruhsatı 2013 yılında alınmış 150 m² altındaki dairenin satışında uygulanacak KDV oranı % 1 olacaktır. Bu örnekte dairenin net alanı 150 m²’nin üzerinde olmuş olsaydı, yapı ruhsatının 2013 yılında alınmış olmasının bir önemi olmayacak ve KDV % 18 üzerinden hesaplanacaktı.

Örnek 3: Büyükşehir sınırları dışında olan, arsa m² vergi değeri 3.500 TL ve yapı ruhsatı 2013 yılında alınmış olan 150 m² altındaki dairenin satışında uygulanacak KDV oranı yüzde 1 olacaktır.

Bir diğer önemli husus KDV oranının vergi değeri esasına göre belirlemede yapı ruhsatının alındığı tarih itibarıyla dikkate alınacağıdır. Yani 1 Ocak 2013 yılından önce yapı ruhsatı alınmış büyükşehir

¹ 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu’ na ekli (I) sayılı liste

sınırları içerisinde yapılan bir inşaat projesine ait konutların 2013 veya daha sonraki yıllarda teslim edilmesi durumunda eski düzenleme geçerli olacaktır.

Örneğin, 2013 yılından önce yapı ruhsatına bağlanmış bir inşaatın 2014 yılında tamamlanması durumunda, teslim edilen konutlarda uygulanacak KDV oranı birim m² büyüklüğüne göre belirlenecektir. Ayrıca yeni düzenleme sadece konut teslimlerini kapsadığından işyeri teslimlerinde böyle bir durum söz konusu değildir. İşyeri teslimlerinde m² büyüklüğüne bakılmaksızın %18 KDV oranı uygulanacağı aşıkardır.

4- KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÜYELERİNE YAPTIKLARI KONUT TESLİMLERİ

30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli (I) sayılı listede belirtilen malların tesliminde KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir. Gelir Vergisi Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış ve bu kapsamda gerçekleştirilen konut teslimleri KDV ye tabi tutulmuştur. Buna göre 3/7/2009'dan önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacakları konut teslimleri m² büyüklüğüne bakılmaksızın KDV den istisna olacaktır. 3/7/2009 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatiflerince teslim edilen konutun büyükşehir sınırları içerisinde olup olmamasının bir önemi olmayıp net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri % 1, diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m²'nin üzerindeki konut teslimleri ise % 18 oranında KDV ye tabi tutulmaktaydı.

Ancak yapılan düzenleme konut yapı kooperatiflerini de kapsadığından büyükşehir sınırları içerisinde 150 m²'nin altında gerçekleşen konut teslimlerinde KDV oranı metrekare vergi değerine göre belirlenecektir. Dolayısıyla konut yapı kooperatifleri için de bu düzenleme aynen geçerli olacaktır.

5- DÜZENLEME DIŞINDA TUTULAN KONUT TESLİMLERİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki "rezerv yapı alanı" ile "riskli alan" bu düzenlemenin dışında tutulmuştur. Söz konusu Kanuna göre rezerv yapı alanı; yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade etmektedir.

Aynı kanuna göre Riskli alan ise; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan olarak tanımlanmıştır. Buna göre rezerv yapı alanı ve riskli alan kapsamında değerlendirilen yerlerde yapılan konutların tesliminde KDV oranı birim m² büyüklüğüne göre belirlenecektir. Bu durumda teslim edilen konutun Emlak Vergisi Kanunu'nda belirtilen vergi değerinin bir önemi bulunmamaktadır.

Yine bir diğer istisna da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda tanımı yapılan "riskli yapıların bulunduğu yerler" için getirilmiştir. Söz konusu kanunda riskli yapıların bulunduğu yerler "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı"² şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere bu istisna ile kentsel dönüşüm projesi kapsa-

² 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

mında yıkılıp yeniden yapılan konutların tesliminde KDV oranını belirlemede emlak vergisi kanununun 29. Maddesinde belirtilen vergi değeri esas alınmayacak olup 150 m² sınırı dikkate alınacaktır. Yani bu yerlerde KDV oranı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde olup olmadığına bakılmaksızın 150 m²'nin altındaki konut teslimleri için %1 üzerinde gerçekleşen konut teslimlerinde % 18 olarak uygulanacaktır. Şüphesiz ki getirilen bu istisna kentsel dönüşüm projesinin başarılı bir sonuç vermesi hedeflenmektedir.

6- SONUÇ

Zorunlu mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranlarıyla, lüks mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranlarının gelir grupları bazında değerlendirilerek belirlenmesi gelirin adil dağılımı açısından oldukça önemlidir. Zira bu durumun gözetilmemesi gelir dağılımındaki eşitsizliği artırıcı yönde etki yapmakta ve gelir seviyesi yüksek olanlar lehine sonuçlanmaktadır. Bu çerçevede Bakanlar Kurulu kanundan aldığı yetkiye dayanarak 24.12.2012 tarih ve 2012/4116 sayılı kararı ile lüks konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranında değişikliğe giderek hem vergi gelirlerini artırma hem de vergilemede adaleti sağlama açısından önemli bir adım atmıştır. Bunun yanında kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konut teslimleri bu düzenlemenin dışında tutularak desteklenmiştir. Bu uygulama şu an sadece büyükşehir sınırları içerisinde gerçekleşen konut teslimlerine yönelik olup vergilemede eşitliğin sağlanması açısından kapsamının genişletilmesi gerektiği kanısındayız.

KAYNAKÇA

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 24.12.2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı