



KONUTLARDA NET ALAN HESAPLAMASI ve TEREDDÜT EDİLEN HUSUSLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Uğur UĞURLU(*)

1 - GİRİŞ

Bilindiği üzere, 24.12.2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı¹ Büyük Şehir Belediye Kanunu kapsamındaki büyük şehirlerde, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri için lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve üzerine yapıldığı arsanın emlak vergisi arsa birim m² vergi değeri; beş yüz Türk lirasının altında olan konutlar için %1, beş yüz Türk lirası ile bin Türk lirası arasında olan konutlar için %8, bin Türk lirası ve üzerinde olan konutlar için %18 KDV oranı belirlenmiştir.

Diğer taraftan Büyük şehirlerde yer alan ve inşaat yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden önce alınmış konutlar, Büyük şehirlerde yer alan 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 yapılan konutlar, Büyük şehirlerde yer alan ve arsa metrekare birim değeri 500 lira ve üzeri olmakla birlikte lüks veya birinci sınıf inşaat grubuna girmeyen konutlar, Büyük şehirlerde yer alan ve lüks veya birinci sınıf inşaat grubuna girmekle birlikte arsa metrekare birim değeri 500 liranın altında olan konutlar ve Büyükşehirlerde olmayan tüm konutlar ilgili Bakanlar Kurulu Kararı dışında tutulmuş olup bu kapsama giren konutlara net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimleri için KDV oranı %1, net alanı 150 m²'yi aşan konut teslimlerinde KDV oranı %18 olan uygulamaya devam edilecektir.

Anlaşılabileceği üzere konut teslimlerinde ilgili konutun net alanının metrekaresi uygulanacak KDV oranı açısından hayati öneme sahiptir. Bu nedenle konutlarda net alan hesaplamasının doğru yapılması çok önemlidir.

* Vergi Müfettişi

¹ 01.01. 2013 Tarih ve 28515 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.

2- KONUT TESLİMLERİNE UYGULANACAK KDV ORANININ TESPİTİNDE NET ALAN HESAPLAMASI

Konut teslimlerindeki “net alan” ifadesinden ne anlaşılması gerektiğine ilişkin olarak 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununda² bir tanımlama bulunmayıp; Mülga 3 Seri No.lu “Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası Genel Tebliği”nin³ 4. bölümündeki açıklamalardan aynen alıntı yapılmak suretiyle 30 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin⁴ “E” bölümünde geniş bir biçimde açıklanmıştır.⁵

Söz konusu tebliğdeki açıklamalara geçmeden önce herhangi bir kafa karışıklığına sebep olmaması için söz konusu tebliğin yayım tarihinde net alanı 150 m²'ye kadar olan konutların tesliminin vergiden müstesna olduğunu belirtmek isteriz.

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde “... 9 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliğinin 1. bölümünde, net alan deyiminin “konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan” olarak tanımlanan faydalı alanı ifade ettiği, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda istisnanın sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanacağı açıklanmıştır.

Bakanlığımıza intikal eden olaylardan balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu gibi yerlerin istisna karşısındaki durumu konusunda tereddüde düşüldüğü anlaşıldığından bu konuda aşağıdaki şekilde hareket edilmesi uygun görülmüştür.

1. Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak istisna kapsamı içinde mütalaa edilecektir.

2. Bu yerlerin 150 m²'lik sınırın hesabında ne ölçüde dikkate alınacağı ise 3 Seri No.lu “Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç Muafiyet ve İstisnası” Genel Tebliğinin 4. bölümündeki açıklamalara göre belirlenecektir.

“Halk konutu standartları”nın değişik 3 ve 4. maddelerine atıfta bulunan bu açıklamalara göre;

a) Faydalı alan konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır.

b) Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm. düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m²'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler; iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

² 02.11.1984 Tarih ve 18563 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanmıştır.

³ 08.12.1984 Tarih ve 18599 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanmıştır.

⁴ 16.12.1988 Tarih ve 20021 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanmıştır.

⁵ UĞURLU, Uğur. “Müstakil Bahçeli Evlerde KDV Oranı?” Lebib Yalın Mevzuat Dergisi, Sayı:91, Temmuz 2011

Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m²'yi, garajların 18 m²'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dâhil edilirler." şeklinde açıklamada bulunulmuştur.

Yukarıda yer alan açıklamalardan anlaşılacağı üzere faydalı alan; konut içerisinde, duvarlar arasında kalan temiz alandır ve faydalı alan, genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 santimetre sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er santimetre düşülmek suretiyle hesaplanır. Ancak, konutlarda;

- kapı ve pencere şeritleri,
- duman ve çöp bacası çıkıntıları,
- ışıklıklar ve hava bacaları,
- karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları,
- bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 metreden yüksek terasların toplamının 2 metrekaresi,
- çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar,
- çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler; iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında, 1,75 metre yüksekliğinden az olan yerler,
- bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 metrekareden büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo,
- kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo çamaşırılık,
- bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 metrekareden büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

3- TEREDDÜT EDİLEN HUSUSLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

3.1- Balkonların Durumu

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere bir konuttaki balkonlar toplamının 2 metrekaresi faydalı alan dışında kabul edilmiş, 2 metrekareyi aşan kısımlar ise faydalı alan içinde mütalaa edilmiştir. Bu nedenle gerek çok katlı binalarda yer alan konutlara ait balkonların gerekse de müstakil konutlara ait balkonların 2 metrekareyi aşan kısımları net alan hesaplamasına dâhil edilmesi gerekmektedir.

Örneğin bir konuttaki balkonların metrekaresi toplamı 6 metrekare ise bunun 2 metrekaresi faydalı alan dışında kabul edilecek ve geriye kalan 4 metrekare net alan hesaplamasına dâhil edilecektir.

Söz konusu bu husus son dönemlerde sıkça yapılan Fransız balkon denilen balkonlar içinde geçerli olacaktır. Nitekim Adana Vergi Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu bir muktezada⁶ "...Bu itibarla, Şirketinizin yapacağı konutlarda yer alacak olan fransız balkonun istisna olan (2 m²)'si düşüldükten sonra kalan kısmın faydalı alan kapsamında meskenin net kullanım alanına dâhil edilmesi gerekmektedir." şeklinde açıklama yapmıştır.

Diğer taraftan balkonların müteahhit tarafından teslimi yapılmadan pvc veya benzeri ürünlerle odaya veya mutfığa ilave edilmesi durumunda odaya veya mutfığa dahil edilen kısmın tamamı net alan hesaplamasında dikkate alınması gerekmektedir.

⁶ Adana Vergi Dairesi Başkanlığının 07/09/2012 Tarih Ve B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-2694-KDV-92 Sayılı Muktezası

3.2- Garajların Durumu

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere çok katlı binalarda, bina içindeki garajların tamamı faydalı alan dışında kabul edilmiş iken bina dışındaki garajlardan konut başına 18 metrekareden büyük olmayanlar faydalı alan dışında kabul edilmiştir.

Bu nedenle çok katlı binalarda bina içindeki garajlarda garajın genişliğinin hiçbir önemi bulunmamaktadır. Bina içindeki garajların büyüklüğü ne olursa olsun faydalı alana dahil edilmeyecek ve net alan hesaplamasında dikkate alınmayacaktır. Ancak bina dışındaki garajlardan konut başına 18 metrekareden büyük olanların, 18 metrekareyi aşan kısımları net alan içine dahil edilecektir.

'Bina içindeki garaj' kavramından anlaşılması gereken ise içinde konut bulunan binanın zemin veya bodrum katında garaj olmasıdır. "Bina dışındaki garaj" kavramı ise içinde konut bulunan bina ile fiziki bağlantısı olmayan garajdır.

Örneğin, çok katlı bir apartmanda 10 daire bulunmaktadır. Bu apartmanın 200 metrekare bina dışında garajı bulunmaktadır. Bu durumda daire başına 20 metrekare garaj alanı düştüğünden, garajın 18 metrekareyi aşan kısım olan 2 metrekare her dairenin net alan hesaplamasına dahil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan müstakil konutlarda bulunan garajların durumu ile ilgili olarak Maliye Bakanlığı bir yazısında garajların konutun içinde olup olmadığının önemi olmaksızın faydalı alan içerisinde değerlendirilmesi ve net alan hesaplamasına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığı söz konusu yazısında⁷ "...Ancak, müstakil konutlarda müşterek kullanım söz konusu olmadığından, bu konutların büyüklüğü hesaplanırken kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi yerlerden 30 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde belirlenen m² büyüklüklerin faydalı alan dışında tutulması mümkün bulunmamakta olup, müstakil konutlarda bu yerlerin de faydalı alan içinde değerlendirilmesi ve 150 m²'nin hesabında dikkate alınması gerekmektedir" şeklinde açıklama yapmıştır.

3.3- Yangın Merdiveni ve Yangın Merdivenine Ulaşmayı Sağlayan Kaçış Koridoru

Çok katlı binalarda yangın merdiveni ve bu merdivene meskenlerden ulaşmayı sağlayan yangın kaçış koridoru ise faydalı alan dışında olduğundan net kullanım alanı hesaplamasına dâhil edilmemesi gerekir.

Nitekim Adana Vergi Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu bir muktezada⁸ "...yangın merdiveni ve bu merdivene meskenlerden ulaşılmayı sağlayan yangın kaçış koridoru ise faydalı alan dışında olduğundan net kullanım alanında değerlendirilmesi mümkün değildir..." şeklinde açıklama yapmıştır.

3.4- Kalorifer Dairesi, Yakıt Deposu, Sığınak, Kapıcı Dairesi

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere çok katlı binalarda yer alan kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kalorifer dairesi, müşterek hizmete ayrılan çamaşırılık alanlarının faydalı alan dışında olduğu belirtildiğinden bu alanların net alan hesaplamasına dahil edilmemesi gerekmektedir.

⁷ Maliye Bakanlığının 28.06.2007 tarih ve 057844 Sayılı Yazısı (Söz Konusu Yazı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 2009/111 Sayılı Uygulama Tamiminde Yer Almaktadır)

⁸ Adana Vergi Dairesi Başkanlığının 07/09/2012 Tarih Ve B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-2694-KDV-92 Sayılı Muktezası

Diğer taraftan müstakil konutlarda bulunan kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kalorifer dairesi, çamaşırılık alanlarının durumu ile ilgili olarak İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı bir tamiminde konutun içinde olup olmadığının önemi olmaksızın kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kalorifer dairesi, çamaşırılık alanlarının faydalı alan içerisinde değerlendirilmesi ve net alan hesaplamasına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı söz konusu 2009/111 sayılı uygulama tamiminde⁹ “...Buna göre; müzayede mahallinde satışı yapılan villa tipi konutlarda müşterek kullanımın söz konusu olmadığından bu konutların net alanlarının hesaplanmasında kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi yerlerin faydalı alana dahil edilmesi gerekmekte olup, hesaplama sonunda 150 m²'ye kadar olan konutların tesliminde %1, 150 m² ve üzeri konut teslimlerinde ise %18 KDV uygulanması gerekmektedir.” şeklinde açıklama yapmıştır

3.5- Kömürlük ve Depoların Durumu

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere çok katlı binalarda bina dışında konut başına 4 metrekareden **büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depoların** faydalı alan dışında olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle bina dışındaki kömürlük veya depoların konut başına 4 metrekareden büyük olanların, 4 metrekareyi aşan kısımları net alan hesaplamasına dahil edilmesi gereklidir.

Diğer taraftan çok katlı binalarda bina içinde yer alan bodrumlarda bulunan ve sadece konut başına bir adet olan kömürlük veya depolarda net alan hesaplamasına dahil edilmeyecektir.

Örneğin bir apartmanda 10 daire bulunmaktadır. Bu apartmanın bina dışında 100 metrekare deposu bulunmaktadır. Bu durumda daire başına 10 metrekare depo alanı düştüğünden, 4 metrekareyi aşan kısım olan 6 metrekare her dairenin net alan hesaplamasına dahil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan müstakil konutlarda bulunan kömürlük veya depoların durumu ile ilgili olarak İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı bir tamiminde konutun içinde olup olmadığının önemi olmaksızın kömürlük veya depoların faydalı alan içerisinde değerlendirilmesi ve net alan hesaplamasına dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Nitekim İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 2009/111 sayılı uygulama tamiminde¹⁰ “...Buna göre; müzayede mahallinde satışı yapılan villa tipi konutlarda müşterek kullanımın söz konusu olmadığından bu konutların net alanlarının hesaplanmasında kömürlük, depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, çamaşırılık ve garaj gibi yerlerin faydalı alana dahil edilmesi gerekmekte olup, hesaplama sonunda 150 m²'ye kadar olan konutların tesliminde %1, 150 m² ve üzeri konut teslimlerinde ise %18 KDV uygulanması gerekmektedir.” şeklinde açıklama yapmıştır

3.6- Bekçi Kulübesi, Yüzme ve Süs Havuzu ve Pergoleler (Kamelya)

Ortak kullanımına ait olan ve sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere yapılan bekçi kulübesi,

⁹ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 18/11/2009 Tarih ve KDV.MUK.B.07.1.GİB.4.34.17.01.1/3-d.25-27438 Sayılı Tamimi

¹⁰ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 18/11/2009 Tarih ve KDV.MUK.B.07.1.GİB.4.34.17.01.1/3-d.25-27438 Sayılı Tamimi

yüzme ve süs havuzu ve pergole vb. alanlar faydalı alan dışında olduğundan net alan hesaplamasına dahil edilmemesi gerekir.

Nitekim Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu bir muktezada¹¹ "...bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan ve sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere yapılan otopark, bekçi kulübesi, yüzme ve süs havuzu, çevre düzenlemesi, pergole, vb. alanlar, konutların net alan hesabına dahil olmadığından, bu yerlerin inşasına ilişkin yüklenilen vergiler indirim konusu yapılabilecek ancak, konut satışına ilişkin iade hesabına dahil edilmeyecektir..." şeklinde açıklama yapmıştır.

3.7- Çatı Teraslarının Durumu

30 Seri No'lu KDV Tebliğinde yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 metreden yüksek terasların toplamının 2 metrekaresinin faydalı alan dışında kabul edilmesi nedeniyle projede yer alan çatı teraslarının bir konuta ait olması halinde 2 metrekaresi herhangi bir konuta ait olmaması halinde ise tamamı faydalı alan dışında kabul edilmesi ve net alan hesaplamasına dahil edilmemesi gerekmektedir.

Nitekim İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu bir muktezada¹² "... Buna göre, bir konuttaki balkonların 2 m²'si faydalı alan dışında olduğundan projede yer alan çatı teraslarının bir konuta ait olması halinde 2 m²'si; herhangi bir konuta ait olmaması halinde ise tamamı faydalı alan dışında değerlendirilecektir..." şeklinde açıklama yapmıştır.

3.8- Bahçeli Evlerde Bahçenin Durumu

Çok katlı binalarda bahçeler faydalı alan dışında olduğundan net alan hesaplamasına dahil edilmeyecektir. Ancak müstakil bahçeli evlerin satışında KDV oranını belirlerken buranın konut olarak mı yoksa arsa olarak mı dikkate alınacağı, konut olarak dikkate alındığı takdirde "net alan" ifadesi kapsamına neler girdiği, özellikle evden ziyade bahçesinin (arsasının) değerli olması durumunda KDV oranının ne olacağı gibi hususlarda zaman zaman tereddüt yaşanmaktadır.

58 nolu Katma Değer Vergisi Sirkülerde¹³ "...Satılan konutun bahçeli olması halinde 150 m² lik alanın hesabında ilke olarak bahçe göz önünde bulundurulmayacak, konutun bağımsız olarak kullanılmaya esas her bir bölümü tek başına dikkate alınacaktır. Konutu çevreleyen arsa ve arazi, bu konutla birlikte değerlendirilecek ve konutun tabi olduğu oranda KDV'ye tabi olacaktır. Konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğü ise mahalli örf ve adete göre tespit edilecektir.

Tapu sicilinde bahçeli ev, bahçeli konut gibi ibarelerle kayıtlı taşınmazların üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunmaması halinde, bu taşınmazların konut olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığından, arsa veya arazi sayılmak suretiyle genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir. Öte yandan, tapu sicilinde arsa ve arazi olarak kayıtlı bulunan taşınmazların üzerinde, kullanılabilir halde konut olduğu takdirde de bu satışın yukarıdaki açıklamalara göre konut sayılacağı tabiidir." şeklinde açıklamada bulunulmuştur.

¹¹ Antalya Vergi Dairesi Başkanlığının 30/01/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.07.16.02-KDV.ÖZG.2010-216-54 Sayılı Muktezası

¹² İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 03/05/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.29-1525 Sayılı Muktezası

¹³ 23.10.2006 Tarihinde Yayınlanmıştır.

Söz konusu sirkülerden anlaşılacağı üzere bir arsa veya arazi üzerinde net alanı 150 m² ye kadar olan bir konut bulunması durumunda bu konutu çevreleyen arsa ve arazi, bu konutla birlikte değerlendirilecek ve konutun tabii olduğu oranda KDV ye tabii olacak ve konutu çevreleyen arsa ve arazinin sahip olduğu alanın büyüklüğü "net alan" hesaplamasına dahil edilmeyecektir. Ayrıca konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğü ise mahalli örf ve âdete göre tespit edileceği belirtilmiştir. Söz konusu sirkülerde en çok dikkat çeken husus arsa veya arazinin konutun tabii olduğu oranda KDV ye tabii olabilmesi için bu arsa ve arazi büyüklüğünün mahalli örf ve âdete uygun olması gerektiğinin belirtilmesidir. Dolayısıyla içerisinde net alanı 150 m²'ye kadar olan bir konut bulunan arsa veya arazinin büyüklüğü mahalli örf ve âdete uygun değilse bu satışlarda konut ve arazi ayrıştırması yapılarak konut için %1 KDV oranı, arsa/arazi için ise %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Konutu çevreleyen arsa veya arazinin, konutun mütemmimi kabul edilip edilmeyeceği ile ilgili Vergi İdaresi tarafından verilen bazı muktezaların ilgili kısımları şöyledir.

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen bir muktezada¹⁴ "...Buna göre, 33.136 m²'lik büyük bir alana sahip (bostan-tütün-sebze) ekili arazinin üzerinde bulunan ve 150 m²'nin altında olan bahçe evi ve işçi evlerinin mütemmimi olarak kabul edilmesi mümkün bulunmamaktadır." şeklindedir.

Maliye Bakanlığı tarafından verilen bir muktezada¹⁵ "5.000 m²'lik arsa üzerinde yer alan 10 m²'lik iki katlı gayrimenkulün satışı halinde, bu satışın konut değil arsa satışı olarak değerlendirilmesi ve 5.000 m²'lik arsaya isabet eden bedel üzerinden KDV hesaplanması gerekir" şeklinde açıklamada bulunulmuştur.

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen bir muktezada¹⁶ "...Tapu kaydında arsa olarak görünen gayrimenkullerin üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunması bu gayrimenkullerin arsa olma vasfını ortadan kaldırarak, arsayı üzerinde bulunan konut/konutların mütemmim cüzü haline getirmektedir. Bu hüküm ve düzenlemeler çerçevesinde; 150 m²'ye kadar olan konutlar ile mahalli örf'e göre bu konutların mütemmimi durumunda olan arsa ve arazi teslimleri %1 oranında katma değer vergisine tabidir." şeklinde açıklamada bulunulmuştur.

4- SONUÇ

Konut teslimlerinde ilgili konutun net alanının metrekaresi, uygulanacak KDV oranı açısından hayati öneme sahiptir. Bu nedenle konutlarda net alan hesaplamasının doğru yapılması çok önemlidir. Bu çalışmamızda, net alan hesaplanmasında evin bölümleri ile ilgili hususlar açıklanmaya muhtaç konular olup, bu hususlar tebliğ, özelge, tamimlerle açıklanmıştır. Bu nedenle, net alan hesaplamalarında bu açıklamaların dikkate alınması önem arz etmektedir.

¹⁴ İzmir Vergi Dairesi Başkanlığının 09.08.1996 Tarih ve DEF.0.35.12/KDV.02-2570/10047 Sayılı Muktezası

¹⁵ Maliye Bakanlığının 09.09.1991 Tarih ve 62108 Sayılı Muktezası

¹⁶ Konya Vergi Dairesi Başkanlığının 14.10.2009 Tarih ve B.07.1.G_B.4.42.16.02/ KDV-2-1531/1607 Sayılı Muktezası