

Sirküler No: 3913

Sirküler Tarihi:27.01.2023

KONU: YAPI RUHSATI DEĞİŞİKLİĞİNDE KATMA DEĞER VERGİSİ ORANI.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğünün 21.12.2022 tarih ve E-39044742-130 [Özelge]-1518444 sayılı özelgesinde;

Şirket ...parselde bulunan arsa üzerine ofis, işyeri mesken ve kapalı otopark yapımı için 31.01.2022 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 22.04.2022 tarihinde tadilat yapı ruhsatı 12.09.2022 tarihinde ise tüm yapılar için isim değişikliği ruhsatlarının alındığı, inşaatın temel kazı faaliyetine Mayıs/2022 tarihinde başlandığı ifade edilerek inşa edilecek konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı konusunda görüş talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, mal teslimi ve hizmet ifalarına uygulanan KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak maddede yer alan sınırlar dahilinde, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış inşa edilen 150 m2'ye olan konutların tesliminde

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde (%1),

Büyükşehirlerde, 01.01.2017 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınan ve emlak vergisi kanunu uyarınca arsa birim m2 vergi değeri dikkate alınarak (%1,%8,%18)oranları uygulanmaktaydı.

28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla,

01/04/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde, konutun net alanının;

-150 m2 veya daha az olması durumunda KDV oranı (%8),

-150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için KDV oranı (%8), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için KDV oranı (%18) olarak uygulanmaktadır.

31.01.2022 tarihli yapı ruhsatlarına göre inşa edilen konutlarla ilgili olarak 22.04.2022 tarihinde yapılan ruhsat değişikliğindeki tadilatın taşınmazın kullanım amacını değiştiren veya temel niteliklerinde esaslı değişiklikler yapan bir mahiyetinin olmaması; 12.09.2022 tarihli ruhsat değişikliğinde ise yalnızca isim değişikliği yapılması nedeniyle söz konusu konutların tesliminde,

5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı öncesinde geçerli olan KDV oran hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, inşa edilecek konutlarla ilgili Mayıs/2022 tarihinde temel kazı ve/veya inşaat çalışmalarına başlama tarihi, uygulanması gereken KDV oranlarının tespiti bakımından herhangi bir hüküm ifade etmemektedir

Açıklamalarına yer verilmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.