



İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE KDV UYGULAMASI



I- Kendi arsası üzerine inşaat yapanlar

- Kendi arsası üzerine «TİCARİ» olarak inşaat yapanlar
- Kendi arsası üzerine «ŞAHSİ İHTİYAÇ» kapsamında inşaat yapanlar
- Kendi arsası üzerine inşaat yapan «KOOPERATİFLER»

II- Başkasının arsası üzerine inşaat yapanlar

- Arsa / kat karşılığı inşaat
 - Arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi
 - Müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya işyeri teslimi
 - Arsa / kat karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay
 - Konut yapı kooperatiflerinin arsa / kat karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulaması
- Hasılat / gelir paylaşımı sözleşmeleri
- Arsa / kat karşılığı ve hasılat paylaşımı işlerinde 17/4-r uygulaması

III- Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan inşaatlar

- Riskli yapıların yıkılıp inşası
- Rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler
- Riskli yapının belli bir bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşası
- Tevhit uygulaması



KENDİ ARSASI ÜZERİNE İNŞAAT YAPANLAR

1 - Kendi arsası üzerine «TİCARİ» olarak inşaat yapanlar



TİCARİ SAYILMASI İÇİN YETERLİ GÖRÜLEN UNSURLAR

- ➔ Gelir Vergisi Kanununa göre ticari faaliyet çerçevesinde yapılan konut ve iş yeri teslimleri ile inşaat taahhüt hizmetleri KDV'ye tabidir.
- ➔ Emek - sermaye karışımı bir ticari organizasyon
 - Şekli ve maddi unsurları ile kurulmuş bir ticari organizasyon (ticaret siciline kayıt, ticari muhasebeyi gerektiren hacim ve önem, sermaye veya yer tahsisi, personel istihdamı, reklam ve tanıtım, dış kaynak temini gibi)
 - Ticari organizasyon şekli ve maddi unsurlarının belli olmadığı hallerde devamlılık ve işlemde çokluk kriteri
 - Devamlılık kriteri ile birlikte kazanç sağlama potansiyeli ve şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarının aşılması (Müteahhitlik yetki belgesi ve inşaat alanı gibi)
- ➔ Kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması

2 - Kendi arsası üzerine «ŞAHSİ İHTİYAÇ» kapsamında inşaat yapanlar

- ❖ Piyasadan mal ve hizmet alımları genel hükümlere göre KDV'ye tabi.
- ❖ Ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmemesi durumunda KDV mükellefiyetinin tesis ettirilmesine gerek bulunmamaktadır.





3 - Kendi arsası üzerine inşaat yapan «KOOPERATİFLER»



3/a - Hizmet alan konut yapı kooperatifleri

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde;

📁 İstisna (29/07/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde)

📁 İndirimli KDV oranı (%1)

uygulanabilmesinin şartları

- ❖ Kooperatif konut yapı kooperatifi statüsünde olmalı
- ❖ İş, konut yapı kooperatifine yapılmalı
- ❖ Yapılan iş inşaat işi olmalı ve taahhüde dayanmalı



3/b - İnşaatı bizzat yapan yapı kooperatiflerinin piyasadan mal/hizmet alımları

- ◆ Piyasadan alımlar KDV'ye tabidir.
- ◆ Mal alımları için malın tabi olduğu KDV oranı uygulanır.
- ◆ Konut yapı kooperatifleri dışında kalan yapı kooperatiflerinin hizmet alımları %18 oranında KDV'ye tabidir.
- ◆ Konut yapı kooperatiflerinin inşaat taahhüt hizmeti haricindeki hizmet alımları için uygulanacak KDV oranı %18'dir.



3/c – Konut yapı kooperatiflerinin konut ve arsa teslimi

◆ İnşaat ruhsatı 3/7/2009 tarihinden önce alınmış ise m² büyüklüğüne bakılmaksızın üyelere yapılacak konut teslimleri KDV’den istisna

◆ İnşaat ruhsatı 3/7/2009 tarihinden sonra alınmış ise;

- 150 m² ye kadar konut teslimleri %1
- 150 m² ve üstü konut teslimleri %18
- Diğer taşınmaz teslimleri %18



◆ Konut yapı kooperatifi tarafından üyeleri dışındakilere konut teslimi ile işyeri veya arsa teslimleri genel hükümlere göre KDV’ye tabidir.



BAŞKASININ ARSASI ÜZERİNE İNŞAAT YAPANLAR

1 – Arsa / Kat karşılığı inşaat



- Arsa sahibinin devredeceği belirli arsa paylarına karşılık müteahhidin bağımsız bölümleri teslimi
- İki ayrı işlemin varlığı
- İşlemlerin hukuki niteliği:
 - Trampa sözleşmesi
 - İnşaat (eser sözleşmesi ile satış sözleşmesi hükümlerini içeren karma bir sözleşme)

1/a - Arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi

- ➔ Arsa bir iktisadi işletmeye dâhil ise
- ➔ Arsa sahibi arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürüyor ise

Arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada KDV hesaplanır.

Arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli dikkate alınır.

Arızı faaliyet olarak bağımsız birimler karşılığında müteahhide arsa tesliminde KDV uygulanmaz.



1/b - Müteahhit tarafından arsa sahibine konut veya işyeri teslimi



Arsa sahibi adına düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) zerinden KDV hesaplanır.

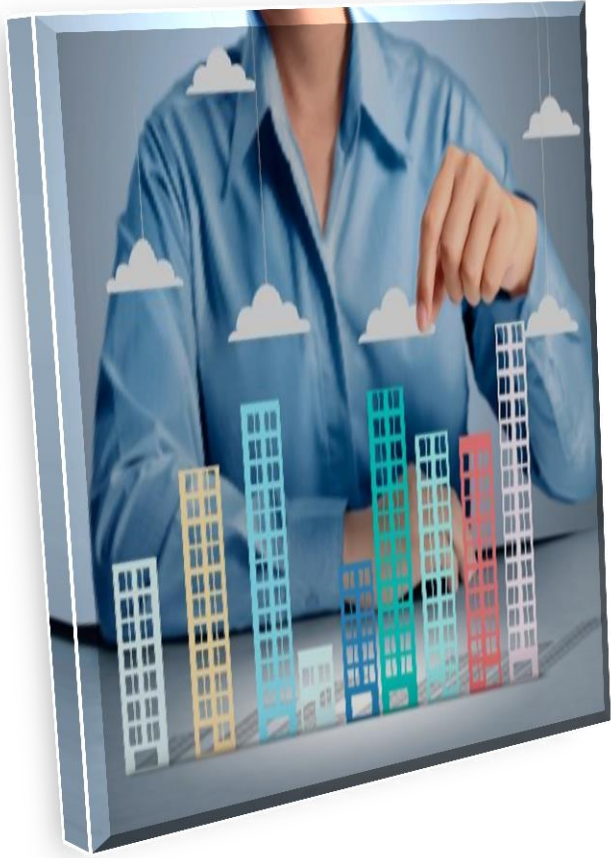
1/c – Arsa / Kat karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay

Müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle iki taraf açısından eş zamanlı olarak gerçekleşir.

Arsa sahibinin bağımsız birimleri almadan önce arsasını müteahhide devretmesi halinde, arsa açısından devir tarihi itibarıyla gerçekleşir.



1/d - Konut yapı kooperatiflerinin arsa / kat karşılığı inşaat işlerinde KDV uygulaması



- ❖ Teslim mahiyetinde olduğundan, inşaat taahhüt işinden bahsedilemez.
 - ❖ Üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan ve konut yapı kooperatifine ait arsaların;
 - ◆ Muhtelif müteahhit firmalara
 - ◆ Konut yapı kooperatiflerine
- inşaat yapılmak üzere teslimi de inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilmez.

2 - Hasılat/gelir paylaşımı sözleşmeleri



- İnşa edilen bağımsız bölümler yerine bunların satışından doğan hasılat/gelir paylaşılmaktadır.
- Arsa / Kat karşılığı inşaat işi niteliğindedir. (60 No.lu Sirküler)

VERGİYİ DOĞURAN OLAY

- Bağımsız birimlerin 3'üncü kişilere satışında müteahhit tarafından 3'üncü kişilere fatura düzenlenecek
- Arsa sahibinin KDV mükellefi olması durumunda vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği tarih itibarıyla hasılatтан kendisine kalan pay için müteahhide arsa satış faturası düzenlenecek
- Arsa tesliminin KDV'nin konusuna girmemesi veya istisna olması halinde KDV hesaplanmayacaktır.

3 - Arsa karşılığı ve hasılat paylaşımı işlerinde 17/4-r uygulaması

İSTİSNANIN ŞARTLARI

- ◆ En az 2 tam yıl aktifte veya mülkiyette bulunması
- ◆ İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretinin yapılmıyor olması (alım-satım, kiralama, hasılat paylaşımı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi)
- ◆ İnşaat şirketine hasılat paylaşımı modeliyle arsa teslimi ticari faaliyet kapsamında değerlendirileceğinden istisnadan yararlanılamaz.
- ◆ İstisna şartlarının varlığı halinde, arsa / kat karşılığı inşaat işlerinde de istisnadan yararlanılabilmesi mümkün olabilecektir.



KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN İNŞAATLAR



1 - Riskli yapıların yıkılıp inşası



Arsa sahipleri ile müteahhit arasında yapılmış inşaat sözleşmesi uyarınca inşa edilecek bağımsız bölümlerin tesliminde uygulanacak KDV oranı;

- ◆ Net alanı 150 m² ye kadar olan konut için %1
- ◆ Net alanı 150 m² ve üzerinde konut %18

Arsa birim m² vergi değeri ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde bulunup bulunmadığının önemi yoktur.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI BELİRLEMESİ YAPILMIŞ TAŞINMAZLARDA

İşlemin Türü	Teslimin/Hizmetin Yapıldığı Kişi	Taşınmazın Türü		KDV Oranı (%)
		Net alanı 150 m ² ye kadar konut	Net alanı 150 m ² ve üzeri konut ile diğer (işyeri ve vb.) taşınmazlar	
Yıkılması sonrasında, arsa sahipleri ile müteahhit arasında yapılmış inşaat sözleşmesi uyarınca inşa edilecek bağımsız bölümlerin teslimi	Arsa sahibi	X		1
	Arsa sahibi		X	18
	3'üncü kişilere	X		1
	3'üncü kişilere		X	18
İnşaat taahhüt	Arsa sahibi	X	X	18
Al-Sat (Herhangi bir işlem yapılmadan)	3'üncü kişilere	X		1
	3'üncü kişilere		X	18

- Taşınmazın arsa birim m² vergi değeri ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde olup olmasının önemi bulunmamaktadır.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında *rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerlerde bulunan 150 m² nin altındaki konutların satın alınarak herhangi bir işleme tabi tutulmadan* satışında, arsa birim m² vergi değerlerine bakılmaksızın %1 oranında KDV uygulanacaktır.

2 - Rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler

Rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerlerde bulunan 150 m² nin altındaki konutların;

- ◆ Satın alınarak herhangi bir işleme tabi tutulmadan satışında
- ◆ Dönüşüme tabi tutulduktan sonra satışında

arsa birim m² vergi değerlerine bakılmaksızın **%1** oranında KDV uygulanacaktır.



3 - Riskli yapının belli bir bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşası

Mevcut düzenleme gereği, 6306 sayılı Kanun kapsamında olsa dahi;

Konut teslimi değil inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilir genel oranda (%18) KDV hesaplanır.





4 - Tevhit uygulaması

1) Tevhit edilen arsa üzerine tek yapı olarak bina inşa edilmesi halinde;

- a) Riskli yapı olarak değerlendirilen kısma isabet eden konutlar için net alanı 150 m² nin altında bulunan konut teslimlerinde % 1 oranında,
- b) Tevhit yoluyla birleştirilen arsaya isabet eden kısım için ise (6306 sayılı Kanun kapsamında olmayan) yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın birim m² vergi değerine göre belirlenecek oranda,
- c) Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

2) Her iki arsaya ayrı binalar inşa edilmesi halinde ise;

5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyükşehir belediye sınırları içinde kalan ve tapu kaydında "6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı" olarak değerlendirilen arsa için 2012/4116 sayılı Kararname hükümleri uygulanmayacaktır.

Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

ÖZELLİKLİ HUSUSLAR



- 1 - Kat irtifaklı gayrimenkul teslimleri**
- 2 - Emsal bedel**
- 3 - Net alan**
- 4 - İndirimli orana tabi konut teslimlerinde yüklenimler**
- 5 - 01/01/2013 sonrası alınan yapı ruhsatlarına ilişkin konut teslimlerinde KDV oranı**
- 6 - Natamam inşaat teslimi**
- 7 - Prefabrik ev teslimi**
- 8 - Fiili/kaydi durumu ile kullanım şekli farklı gayrimenkul teslimleri**
- 9 - Yapı denetim hizmetleri için ödenen KDV**
- 10 - Konut teslimlerinin tevsik edilmesi**
- 11 - Arsa sahibine yapılacak teslimlerde KDV hesaplanması ve beyanı**
- 12 - Arsa sahibi adına gider pusulası tanzimi**
- 13 - Bina inşaat sınıflarının tespitinde kriter**

1 - Kat irtifaklı gayrimenkul teslimleri

Kat irtifakının tesis edilmesi ve fatura veya benzeri belgenin düzenlenmesi halinde KDV açısından vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

İnşaat tamamlanmadığı halde fatura düzenlenmiş ise vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

Fiili teslim edildiği vergilendirme döneminde iade talebinde bulunulabilecektir.





2 - Emsal bedel

- İnşaat halindeki konutlar için kat irtifakı tesis edilmiş ve fatura düzenlenmiş ise;

Emsal bedel «**Takdir Esası**» yöntemiyle tespit edilecektir.

- İnşaatı tamamlanmış konutlar açısından emsal bedel;

«**Ortalama Fiyat Esası**» / «**Maliyet Bedeli Esası**» / «**Takdir Esası**»

İşlem bedelinin emsaline göre açıkça düşüklük göstermesi halinde KDV Kanununun 27/3'üncü maddesine göre işlem tesis edilmektedir.



3 - Net alan

Danıştay Dördüncü Dairesinin yürütmeyi durdurma kararı 10/12/2014

- Net alanın tespitine ilişkin düzenlemenin yürütmesi durdurulmuştur.
- Kararın gerekçesinin özü; net alan konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının «Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği»nin dikkate alınması gerektiğidir.

4 - İndirimli orana tabi konut teslimlerinde yüklenimler

Danıştay Dördüncü Dairesinin yürütmeyi durdurma kararı 10/12/2014

- Örnek 2'nin (konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler) yürütmesi durdurulmuş, sonrasında yürütmenin durdurulmasının iptali yönünde karar verilmiştir.

Yüklenim Konusu Yapılabilecekler

- ◆ İlk madde malzeme giderleri (beton, kum)
- ◆ Zorunlu perde duvarı, site çevre duvarları
- ◆ Akaryakıt, büro malzemeleri
- ◆ Reklam, komisyon
- ◆ Klima, kombi

Yüklenim Konusu Yapılamayacaklar

- ◆ 150 m² üstü konutlara ilişkin giderler
- ◆ Alışveriş merkezi, havuz, pergole
- ◆ Davlumbaz, vestiyer
- ◆ Arsa sahibi adına düzenlenen yapı denetim



5 - 01/01/2013 sonrası alınan yapı ruhsatlarına ilişkin konut teslimlerinde KDV oranı

- ❖ 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na göre KDV oranı;
 - ➡ Net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerinde **%1**
 - ➡ Net alanı 150 m² ve üzerindeki konut teslimlerinde **%18**
- ❖ 01/01/2013 tarihinden itibaren 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerinde KDV oranı değişikliğine gidilmiştir.
 - ➡ Büyükşehirlerde inşa edilen lüks veya birinci sınıf konutlar için üzerine inşa edilen arsanın birim m² vergi değeri baz alınarak **%8** ve **%18** olarak yeniden belirlenmiştir.
- ❖ 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bu oran artışının dışında tutulmuştur.



Üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

KDV
Oranı
(%)

500 TL'nin altında olan konutların tesliminde

1

500 TL ile 1.000 TL (1.000 TL hariç) arasında olan konutların tesliminde

8

1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde

18

6306 sayılı Kanun kapsamında olmayıp Büyükşehir sınırlarında yer alan konut projesinin lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılması durumunda yapı ruhsatının 2013 yılı ve sonrasında alınması halinde

6 - Natamam inşaat teslimi



2007/13033 sayılı BKK eki listelerde yer almayan natamam vaziyetteki inşaatın devri işleminde genel oranda **(%18)** KDV hesaplanması gerekmektedir.

Kat irtifaklı natamam satışta konutun tabi olduğu oranda KDV hesaplanacaktır.

7 - Prefabrik ev teslimi

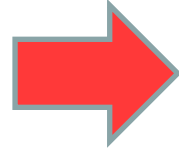


- ⦿ Net alanı 150 m² ye kadar.
- ⦿ Arsa sahiplerine arsaları üzerine monte edilmek suretiyle teslim.
- ⦿ Belediyeden ruhsat alınmış olmalı.
- ⦿ Konut teslimi olarak değerlendirilir.
- ⦿ %1 oranında KDV'ye tabidir.

TAPU KAYDINDA
KONUT



TESLİM



KULLANIM ŞEKLİ
İŞYERİ



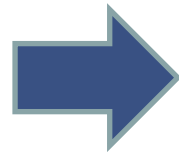
KDV ORANI

%18

TAPU KAYDINDA
İŞYERİ



TESLİM



KULLANIM ŞEKLİ
KONUT



KDV ORANI

%18

9 - Yapı denetim hizmetleri için ödenen KDV



FİİLİ UYGULAMA

- ◆ Hizmete ilişkin bedel müteahhit tarafından ödenmektedir.
- ◆ Fatura arsa sahibi adına düzenlenmektedir.
- ◆ Müteahhit tarafından indirim/iade konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.
- ◆ Arsa sahibi tarafından müteahhide fatura düzenlenmek suretiyle yansıtılması halinde müteahhit tarafından KDV indirimi mümkündür.



10 - Konut teslimlerinin tevsik edilmesi

- Gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri, gayrimenkulün alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşir.
- Tescil öncesi gayrimenkul alıcının fiili kullanımına sunulursa (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanırsa KDV açısından vergiyi doğuran olay meydana geldiği gibi mükellefin iade hakkı da doğmuş olur.
- **Fiili teslim tarihinin tespitinde dene olarak kullanılabilecek unsurlar:**

• Teslim tutanak tarihi
• Kullanım abonelikleri tesis tarihi
• İskan ruhsat tarihi
• Yapı denetim hizmetinde tamamlama vizesi tarihi

Doğrudan teslim tarihi olarak dikkate alınması söz konusu değildir.

11 - Arsa sahibine yapılacak teslimlerde KDV hesaplanması ve beyanı



- KDV beyannamesinde “Hesaplanan KDV” olarak beyan edilecektir.
- “İlave Edilecek KDV” olarak beyanı mümkün değildir.

12 - Arsa sahibi adına gider pusulası tanzimi

[illegible]

- 1 Arızı bir faaliyet olarak arsasını daire veya işyeri karşılığında müteahhide teslim eden arsa sahibi KDV yönünden mükellef olmayacaktır.
- 2 Müteahhit firma tarafından arsa sahibine gider pusulası düzenlenmesi gerekmektedir.

13 - Bina inşaat sınıflarının tespitinde kriter

14 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğindeki açıklamalar dikkate alınacaktır.

1982 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanmış Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel’e göre sınıf tespiti yapılacaktır.





Teşekkürler ...