

KONUT VE ARSA - ARAZİ TESLİMLERİNDE UYGULANAN KATMA DEĞER VERGİSİNDEKİ YENİ DÜZENLEMELER

Serkan KORKMAZ

Vergi Müfettişi

Hazine ve Maliye Bakanlığı

ÖZET

29.03.2022 tarihli ve 31793 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 5359 Sayılı Karar ile bazı mal ve hizmetlerde uygulanan KDV oranlarında değişiklik yapılmıştır. Bu yapılan değişikliklerde konut satışlarındaki KDV oranları da düzenlenmiştir. Bu çalışmada yeni düzenleme ile değişen hususlar, bu düzenlemeden önce başlanan konutların durumu ve 2012/4116 sayılı Karar ile 2022/5359 sayılı Karar arasındaki değişiklikler ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Katma değer vergisi, konut satışları, arsa-arazi teslimleri

NEW REGULATIONS ON VALUE ADDED TAX APPLIED ON HOUSING AND LAND DELIVERY

ABSTRACT

With the Decision numbered 5359 published in the Official Gazette dated 29.03.2022 and numbered 31793, VAT rates applied to some goods and services were changed. In these amendments, VAT rates on house sales were also regulated. The issues that changed with the new regulation, the situation of the houses started before this regulation and the changes between the decision numbered 2012/4116 and the decision numbered 2022/5359 will be discussed in this work.

Keywords: Value added tax, house sales, land deliveries

GİRİŞ

İnşaat, ülkeler için katma değer üreten ve istihdam sağlayan en önemli sektörlerden biridir. Özellikle ülkemizde kentleşmenin artması ile birlikte 1980’li yıllardan sonra büyük gelişim göstermeye başlamıştır. Aynı zamanda birçok alt sektörü (çimento, demir, kum, boya, cam, pencere, kapı, parke, lavabo, musluk, elektrik teçhizatı vb.) ilgilendirdiğinden dolayı bu sektörlerin ilerlemesi yönünde büyük katkı sağlamaktadır. Türkiye’nin jeopolitik konumu ve nüfusun yüksekliği, inşaat sektörü ile gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcıları için büyük fırsatlar sunmaktadır. 2015-2021 yılları arası Türkiye’de gerçek-

leşen toplam konut satış sayısı 9,8 milyona ulaşmıştır. Sadece 2021 yılında satılan konut sayısı yaklaşık 1,5 milyondur.¹

Son zamanlarda ülkemizdeki kur artışları yabancıların konut yatırım talebini arttırmıştır. KDV Kanunu 13.cü maddesi (i) bendi “ Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye’ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri” KDV’den istisna edilmiştir. ² Bu düzenleme ile 2015-2021 yılları arasında yabancılara olan konut satışı yaklaşık 250.000’e ulaşmıştır.

1.KONUT ALIM SATIMLARINDA UYGULANAN KATMA DEĞER VERGİSİ

1.1. 01.04.2022 Tarihi Öncesi Konut ve Arsa-Arazi Teslimlerindeki KDV

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 metrekareye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda düzenlemeler yapılmıştır.

30/12/2007 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Kararname ekinde yer alan (I) sayılı listedeki mal ve hizmetlerin vergi oranı % 1, (II) sayılı listedeki mal ve hizmetlerin vergi oranı % 8, listede yer almayan mal ve hizmetlere uygulanacak genel vergi oranı ise % 18 olarak belirlenmiştir.

% 1 vergi oranı uygulanacak (I) sayılı listenin 11 inci sırası;³

“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” şeklindedir.

Buna göre net alanı 150 m²’ye kadar olan konut teslimleri % 1 oranında, bunun dışındaki konut teslimleri ise genel vergi oranı olan % 18 oranında vergiye tabi olmaktadır.

1 Türkiye İstatistik Kurumu. <https://www.tuik.gov.tr/> Erişim tarihi:10.06.2022

2 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

3 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1 inci maddesine 01/01/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiştir.

(6) “(1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 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 Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz 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.”

2012/4116 sayılı Kararın 12'nci maddesi uyarınca söz konusu düzenleme, 01/01/2013 tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere 01/01/2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

2012/4416 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan düzenlemeden sonra konutlarda üç ayrı KDV oranı uygulamasının geçerli olacağı belirtilmiş olup buna ilişkin ayrıntılar;

150 metrekareden büyük konutların tesliminde genel vergi oranı yani % 18 olarak uygulanacağı,

150 m²' den küçük konutların tesliminde ise;

-Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf olarak yapılan ve yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri; 500,00 Türk Lirası ile 1.000,00 Türk Lirası (1.000,00 Türk Lirası hariç) arasında olan konut tesliminde % 8,

-Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf olarak yapılan ve yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri; 1.000,00 Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18,

-Bunun dışında kalanlarda %1 vergi oranı uygulanacaktır
şeklindedir.

2012/4416 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan düzenlemede farklı durumlar için farklı Katma Değer Vergisi oranları uygulanabilir hale gelmiştir. Bu düzenleme ile 150 metrekareden büyük konutlar için uygulanacak katma değer vergisi oranında bir değişiklik yapılmamış, 150 metrekareden küçük konutlar için bazı kriterler belirlenmiş olup bu kriterlere göre farklı oranlar düzenlenmiştir.

Buna göre söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan değişikliğin kriterleri aşağıdaki gibidir:

Konutların Büyükşehirlerde bulunması gerekir,

İnşaatın lüks ve birinci sınıf olarak yapılması gerekir,

Konutların, rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde olmaması gerekir,

İnşaatın yapıldığı arsanın vergi değeri belli tutarların üzerinde olması gerekir,

İnşaat ruhsatının 01/01/ 2013'ten sonra alınmış olması gerekir.

Yani, bu düzenleme ile 150 metrekarenin altında olan konut teslimlerinde daha önce % 1 olan KDV oranı, bazı şartların olması halinde % 8 ve % 18'e yükseltilmiştir.

1.2. 01.04.2022 Tarihi Sonrası Konut ve Arsa-Arazi Teslimlerindeki KDV

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar ile gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak konut ve arsa arazi teslimlerinde uygulanan KDV oranlarında değişiklik yapılmıştır.

01.04.2022 tarihinden itibaren uygulanacak 5359 sayılı Kararın 1. maddesinde yer alan büyükşehir belediyeleri sınırları içerisinde uygulanan KDV oranları kaldırılmıştır. Kaldırılan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1 inci maddesine 01/01/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere eklenen aşağıdaki (6) numaralı fıkra;

(6) “(1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 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 Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz 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.”

şeklindedir.

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in (III/B-2.1.1.) bölümünün üçüncü paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraflar eklenmiştir⁴:

“28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin “B) DİĞER MAL VE HİZMETLER” bölümünün 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri düzenlemesi ile söz konusu Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrası 1/4/2022 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmış, ancak 5359 sayılı Kararın 10 uncu maddesinde, 1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için bu hükümlerin uygulanmasına devam olunacağına karar verilmiştir.

Buna göre, 1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların, bu tarihten sonraki tesliminde;

- Net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için KDV oranı,

• Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde (%1),

• Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrasına ilişkin yukarıda yer alan açıklamalar da dikkate alınarak (%1), (%8) veya (%18) olarak uygulanır.

- Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise genel vergi oranı (%18) uygulanır.

Öte yandan, 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 2007/13033 sayılı BKK eki

4 Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

- (I) sayılı listenin “B) DİĞER MAL VE HİZMETLER” bölümünün 11 inci sırasına eklenen hükümlerle “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 yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı” 1/4/2022 tarihinden itibaren (%1) oranında,

- (II) sayılı listeye eklenen 35 inci sırası uyarınca da “konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı,” 1/4/2022 tarihinden itibaren (%8) oranında KDV'ye tabidir.

Buna göre, 1/4/2022 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 uygulanır.

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun alanının;

-150 m² veya daha az olması durumunda KDV oranı (%1),

- 150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için KDV oranı (%1), 150 m²'nin üzerindeki kısmı için KDV oranı (%18) olarak uygulanır.”

Yapılan değişiklikle;

-01.04.2022 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınmış konutlar için büyükşehirde olup olmadığına bakılmaksızın net alanının 150 metrekareye kadar olan kısmı için KDV oranı %8, aşan kısım için ise %18 olarak uygulanacaktır.

-Net alanı 150 metrekare altında olan konutların KDV oranı %1'den %8'e yükseltilmiştir.

-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı için KDV oranı %1, aşan kısım için ise %18 olacaktır. Bu kararda bir değişikliğe gidilmemiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin teşvikinin devam edeceği anlamına gelmektedir. Bu Kanunda riskli yapıların bulunduğu yerler Kanununun 2. maddesinde⁵,”Riskli alan

İNİNDE VEYA DİŞİNDA OLUP EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ OLAN YA DA YIKILMA VEYA AĞIR HASAR GÖRME RİSKİ TAŞIDIĞI İLMÎ VE TEKNİK VERİLERE DAYANILARAK TESPİT EDİLEN YAPILARIN İÇİN ESKİ UYGULAMA GEÇERLİ OLACAKTIR.

-1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için eski uygulama geçerli olacaktır.

- 2022/5359 sayılı Kararda ticari gayrimenkullerin KDV'si ile ilgili bir değişiklik olmayıp %18 olarak devam etmektedir.

Konutların tesliminde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin örneklere aşağıda yer verilmektedir⁶:

Örnek 1: (S) İnşaat Taahhüt A.Ş. 2021 yılında Yozgat'ta yapı ruhsatı aldığı inşaatla aynı yıl tamamladığı ve stoklarında yer alan konutlardan net alanı 120 m2 konutu 600.000 TL bedelle, 160 m2 konutu ise 900.000 TL bedelle 10/5/2023 tarihinde satmıştır.

Bu durumda (S) İnşaat Taahhüt A.Ş.'nin hesaplayacağı KDV;

- 120 m2 konut için: $(600.000 \times \%1) = 6.000$ TL

- 160 m2 konut için: $(900.000 \times \%18) = 162.000$ TL olacaktır.

Yapı ruhsatının 1/4/2022 tarihinden sonra alınmış olması halinde (S) İnşaat Taahhüt A.Ş.'nin hesaplayacağı KDV;

- 120 m2 konut için: $(600.000 \times \%8) = 48.000$ TL

- 160 m2 konut için:

$(900.000 \times 150 / 160 \times \%8) + (900.000 \times 10 / 160 \times \%18) = 67.500 + 10.125 = 77.625$

TL olacaktır.

Örnek 2: (T) inşaat şirketi 6306 sayılı Kanun kapsamında İstanbul'da inşa ettiği konutlardan 7/3/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan net alanı 120 m2 olan konutu 1.500.000 TL bedelle; 11/4/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan net alanı 120 m2 olan konutu 1.400.000 TL ve net alanı 160 m2 olan konutu 2.000.000 TL bedelle 2/1/2024 tarihinde satmıştır.

Bu durumda, her bir konut için;

- $(1.500.000 \times \%1) = 15.000$ TL,

- $(1.400.000 \times \%1) = 14.000$ TL,

- $(2.000.000 \times 150 / 160 \times \%1) + (2.000.000 \times 10 / 160 \times \%18) = 18.750 + 22.500 = 41.250$ TL

KDV hesaplanacaktır.”

Arsa ve arazi teslimlerinde uygulanmakta olan KDV oranı, 29.03.2022 tarih ve 5359 sayılı karar ile 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren yüzde 18'den yüzde 8'e indirilmiştir.

⁶ Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

SONUÇ

01.04.2022 tarihi ile birlikte uygulanacak Karar ile net 150 metrekare üstü konutlar ile net 150 metrekare altı konutların KDV oranı arasındaki farkın azalması, böylece net 150 metrekare altı evlerin yapılmasının cazibesinin azalması, net 150 metrekare ve üzeri evlere olan talebin artacağı kanısındayız.

Ülkemizde büyükşehirlerdeki net 150 metrekare altı konutların satışlarının oranı göz önüne alındığında KDV oranının %1'den %8'e çıkarılması bu konutların fiyatlarını arttıracığı beklentisini oluşturmaktadır.

KAYNAKÇA

- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ
- 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- Türkiye İstatistik Kurumu. <https://www.tuik.gov.tr/> Erişim tarihi:10.06.2022