

03.01.2013

TAMİM 2013-01

Konut Sektöründe Yeni KDV Oranları

01.01.2013 tarih ve **28515** sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 24.12.2012 tarih ve **2012/4116** sayılı **B.K.K.**’nın 7. maddesi ile konutlarda uygulanmakta olan KDV oranlarında belli şartlar dahilinde değişikliğe gidilmiştir. Söz konusu Karar’ın 7. maddesine göre;

Net alanı 150 m²’ye kadar konutlardan; Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki **büyükşehirlerde** (16.05.2012 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) 500 TL – 1.000 TL arasında olan konutların tesliminde **% 8**,

b) 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde **% 18**

oranında KDV uygulanacaktır.

Söz konusu oranlar, aynı Kararın 12. maddesi uyarınca, **yapı ruhsatı 01.01.2013** tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere **01.01.2013** tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Buna göre gerek yukarıdaki kararname kapsamında gerekse kapsam dışında kalan konutlarda uygulanacak vergi oranlarıyla ilgili açıklamalarımız aşağıdadır:

1-Büyükşehirler Dışında Kalan Konutlar:

Büyükşehirler dışında olan konutlarda net alanı **150 m²**'ye kadar olanlar için **% 1**, net alanı **150 m²'den fazla** olanlar için **% 18** oranlarının uygulanmasına devam edilecektir.

2-6306 Sayılı Kanun Kapsamına Giren Yerlerdeki Konutlar:

6306 sayılı kanun kapsamına giren yerlerde bulunan konutlarda da yine net alanı **150 m²**'ye kadar olanlar için **% 1**, net alanı **150 m²'den fazla** olanlar için **% 18** oranları uygulanacaktır.

3- Büyükşehirlerdeki Lüks ve Birinci Sınıf İnşaat Olarak Yapılmayan Konutlar:

Büyükşehirlerdeki lüks ve birinci sınıf inşaat olarak **yapılmayan** konutlarda net alanı **150 m²**'ye kadar olanlar için **% 1**, net alanı **150 m²'den fazla** olanlar için **% 18** oranları uygulanacaktır.

4- Büyükşehirlerdeki Lüks ve Birinci Sınıf İnşaat Olarak Yapılan Konutlar:

Büyükşehirlerdeki lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda **yapı ruhsatının alındığı tarihte** üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen **arsa birim m² değeri**;

a) **500 TL'den az** olanlarda net alanı **150 m²**'ye kadar olan konutlarda **% 1**, net alanı **150 m²'den fazla** olan konutlarda **% 18**,

b) Net alanı **150 m²**'ye kadar konutlardan,

- 500 TL – 1.000 TL arasında olan konutların tesliminde **% 8**,

- 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde **% 18**

oranlarında KDV uygulanacaktır.

Öte yandan anılan Kararın 6. maddesi uyarınca emlak vergisine esas arsa birim metrekare değerleri **01.01.2013** tarihinden geçerli olmak üzere yeniden değerlendirme oranı (**% 7,80**) oranında arttırılmış, konuya ilişkin düzenlenen **61 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** tarafınıza **2013-09** sayılı duyurumuz ile duyurulmuştur. Buna göre büyükşehirlerdeki konutların emlak vergi değerinin tespitinde bu düzenlemelere dikkat edilmesi gerekmektedir.

2012/4116 sayılı B.K.K.'nın tam metnine aşağıdaki adresten ulaşılabilir.

<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/01/20130103.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/01/20130103.htm>

Saygılarımızla,

IHY BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.