

## Özelge: Bitmemiş inşaata ait konut satışında uygulanacak KDV oranı hk.

Sayı:  
39044742- KDV.21-221  
Tarih:  
18/02/2013

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 39044742- KDV.21-221 18/02/2013  
Konu : Bitmemiş inşaata ait konut satışında uygulanacak KDV oranı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; adi ortaklığınızın kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemine göre konut ve işyerleri imal ettiği, KDV Kanununun 28 inci maddesinde 6322 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle yapılan değişiklik ile Bakanlar Kurulunun inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkili kılındığı, 2012/Ekim döneminde belediyeden ruhsat alınarak konut imaline başlanılan projede 100 m2lik bir konutun maket üzerinden satışının gerçekleştiği, proje gereğince konutların 2015 yılında fiilen teslim edileceği, müşterisi tarafından konutun fiili tesliminden önce satışın yapıldığı dönemde faturasının düzenlenmesinin istendiği belirtilerek müşteriye fatura düzenlemeniz durumunda %1 oranının mı yoksa konutun fiilen teslim edildiği tarihteki KDV oranının mı esas alınacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 inci maddesi ile ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabi tutulmuş, 10 uncu maddesi ile mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hükme bağlanmıştır.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 30/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları (I) sayılı listede yer alan mal ve hizmet teslimleri için %1, (II) sayılı listede yer alan mal ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan diğer vergiye tabi işlemler için %18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Kararname eki (I) sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m2ye kadar konut teslimlerinde %1 oranında KDV uygulanmaktadır.

KDVK-60/2011-1 sayılı KDV Sirkülerinin 8.2.1. bölümünde, konut olarak projelendirilen, inşaat ruhsatı da konut olarak alınan inşaatların henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden satışları, konut sayılacak ve net alanı dikkate alınarak yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde KDV ye tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Buna göre, inşaat henüz tamamlanmadan arsa payı veya kat irtifakı üzerinden yapılan satışlar dolayısıyla teslimden önce fatura düzenlenmesi durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınmak suretiyle katma değer vergisi hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.