

Sirküler Tarihi : 02.08.2007  
Sirküler No : 2007/096

## KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İSTİSNA KAPSAMINDA VEYA %1 ORANLI KDV İLE İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ YAPILABİLMESİNE İLİŞKİN YENİ ŞART (106 No.lu KDV Genel Tebliği)

### 1. İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV İSTİSNASI VE KDV ORANI :

#### 1.1. KDV İstisnası :

İnşaat taahhüt işlerine yönelik KDV istisnası sadece 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatına bağlanmış olan inşaatlar ile ilgili olmak kaydıyla ;

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri ve
- Sadece 150 m<sup>2</sup> yi aşmayan konutlara münhasır olmak üzere kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan inşaat taahhüt işleridir. (KDV Kanunu'nun Geçici 15. maddesi)

#### 1.2. KDV Oranı :

İnşaat taahhüt işleri prensip olarak %18 oranında KDV ye tabidir.

Ancak , aşağıdaki inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir :

*“12 - Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,*

*13- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan, sadece 150 m<sup>2</sup> ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri”*

Görüldüğü gibi **konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, yapılan konutların 150 m<sup>2</sup> den büyük olup olmadığına bakılmaksızın %1 oranda KDV ye tabidir.** (Hangi işlerin inşaat taahhüt işi sayıldığı konusunda geniş bilgi için [www.bdodenet.com.tr](http://www.bdodenet.com.tr) adresli web sahifemizdeki elektronik KDV kitabımızın Geçici 15 nci maddesine ilişkin bölümüne bakınız.)

### 2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İSTİSNA KAPSAMINDA VEYA %1 ORANDA KDV İLE İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ YAPILABİLMESİ İÇİN GETİRİLEN YENİ ŞART :

28.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 106 No.lu KDV Genel Tebliği'nin B bölümünde, 28.07.2007 tarihinden itibaren yapılacak inşaat taahhüt sözleşmeleri kapsamındaki taahhüt işlerinin istisnaya veya %1 orana tabi olabilmesi için, inşaatın yapıldığı arsanın konut yapı kooperatifi adına tescil edilmiş olması şartı getirilmiştir.

Bu şartın getirilmesi ile kooperatif kisvesi altında yap-sat işi yapan ve kooperatif olmanın avantajlarından haksız yere yararlanmakta olan inşaatçıların bu tutumlarının önlenmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır.

106 no.lu Tebliğin ilgili bölümü şöyledir :

**“B. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE VERİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE İSTİSNA VEYA İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMASI**

KDV Kanununun geçici 15 inci maddesinde, 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri 1/1/1998 tarihinden geçerli olmak üzere KDV'den istisna edilmiştir. Bina inşaat ruhsatını 29.07.1998 tarihinden sonra almış konut yapı kooperatiflerine yapılacak inşaat taahhüt işleri ise 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli I sayılı listenin 12. sırası uyarınca %1 oranında KDV'ne tabi bulunmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine ifa edilen inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış KDV Genel Tebliği ile Sirkülerlerinde gerekli düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

**Bu Tebliğin yayımlandığı tarihten itibaren sözleşmesi imzalanacak inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından yararlanılabilmesi için, yukarıda belirtilen düzenlemelerde aranılan şartların yanı sıra, inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması da gerekmektedir.**

Görüldüğü gibi Maliye İdaresi ;

- Bina inşaat ruhsatı 29.07.1998 den önce alınmış inşaatlarla ilgili olarak KDV istisnası kapsamında,
- 29.07.1998 tarihinde ve daha sonra ruhsata bağlanmış olanlarda %1 KDV oranı ile

konut yapı kooperatiflerine inşaat taahhüt işi yapılabilmesi için, bu Tebliğin yayımlandığı 28.07.2007 tarihinden itibaren, yapılacak taahhüt sözleşmeleri kapsamındaki taahhüt işinin yapıldığı bina veya binaların üzerinde bulunduğu arsanın inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması şartını aramaya başlamıştır.

Örnek vermek gerekirse, bir yapı kooperatifi üyelerine tahsis edilmek üzere yapacağı konutları arsa karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında başka birisine ait olan arsa üzerine inşa ettirmekteyse, bu inşaaata ilişkin olarak 28.07.2007 ve sonraki günlerde sözleşmeye bağlanacak taahhüt işlerinde %18 oranında KDV hesaplanması gerekecektir.

### **3. 2003/5 SAYILI KDV SİRKÜLERİYLE DAHA ÖNCE GETİRİLMİŞ OLAN VE İPTALE UĞRAYAN ŞART :**

Daha önce Maliye İdaresi, 2003/5 sayılı KDV Sirküleri ile aynı konuda, taahhüt işine ilişkin inşaat ruhsatının konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olması şartını getirmişti ve bu şart yasada yer almadığı için iptal edilmişti.

Bilindiği üzere Maliye İdaresi, VUK'nun 413 üncü maddesine dayanarak umumî mukteza mahiyetinde olmak üzere, [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresli web sahifesinde Sirküler yayınlamaktadır. (2003/92 no.lu Sirkülerimiz ve 315 no.lu VUK Genel Tebliği))Yayınlanan sirkülerlerin iptal davasına konu edilip edilemeyeceği uzun süre tartışma konusu olmuştu. Yukarıda belirtilen 2003/5 sayılı KDV Sirkülerinin dava konusu edilmesi üzerine Danıştay 4. Dairesi bu Sirkülerdeki yasada bahsi geçmeyen ve düzenleyici mahiyet taşıyan hükmün İdari Yargıya ve iptal işlemine konu olabileceği görüşü ile iptal kararını vermiş bulunmaktadır.(Danıştay 4. Dairesi'nin 31.10.2006 tarih ve E.2006/1452 ve K.2006/2080 sayılı kararı)

Düzenleyici mahiyetteki Tebliğ hükümlerinin iptal davasına konu olabileceği hakkında ise herhangi bir tereddüt yoktur. 106 no.lu Tebliğ'in B bölümünde düzenleyici nitelik taşıdığı ve yasada olmayan bir şart öngördüğü için, dava açılırsa, Tebliğin bu bölümünün de iptale uğraması muhtemeldir.

Saygılarımızla.