

**DENET DUYURU**  
Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us



Duyuru Tarihi : 03.06.2022  
Duyuru No : 2022/064  
Yayımlandığı Yer : YAKLAŞIM DERGİSİ -  
Haziran 2022 - Sayı : 354

Mehmet MAÇ  
Yeminli Mali Müşavir

**KDV ORANI AÇISINDAN KONUTUN NET ALANININ  
NASIL TESPİT EDİLECEĞİ****I. GİRİŞ:**

NET ALANI 150 metrekareye kadar olan konutlar %1 oranda KDV ye tabi tutulmaktaydı.

Daha sonra NET ALANI 150 m2'nin altında olsa dahi bazı konutların KDV oranı %8 veya %18 e yükseltilmiştir.

5359 sayılı Cumhurbaşkanı kararı ile inşaat ruhsatı 1 Nisan 2022 ve daha sonra alınan tüm konutların NET ALANIN İLK 150 metrekaresi için %8, (6306 sayılı Kanun kapsamındakiler için %1) 150 yi aşan NET metrekaresi için %18 KDV hesaplanması şeklinde kademeli oran uygulamasına geçilmiştir.

Görüldüğü gibi konut teslimlerinde KDV oranının ne olduğu, KONUTUN NET ALANININ KAÇ METREKARE OLDUĞU sorusunun cevabına ihtiyaç göstermektedir.

**BDO Yayıncılık A.Ş.**

Eski Büyükdere Cad. No.14  
Park Plaza Kat:4  
34398 Maslak/İstanbul  
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: bdo@bdo.com.tr  
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2021 yılında 11,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.728 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 97.292 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Konutlarda net alanın nasıl hesaplanacağı hakkındaki tebliğ düzenlemesi Danıştay tarafından iptal edilmiş, Maliye İdaresi 41 nolu KDV Tebliği ile kendi tanımından vazgeçmiştir.

Konutlar için geçerli NET ALAN, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre tesbit edilen ve projede yazılı olan net alandır.

## II. KONUTLARDA KDV ORANI:

### 1. İnşaat Ruhsatı 1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Alınmış Olan Konutlarda KDV Oranı:

İnşaat ruhsatı 1 Nisan 2022 tarihinden önce alınmış olan konutlar için geçerli olan KDV oranları hakkında, daha öce bu dergide yayımlanmış olan bir yazımızı işaret etmekle yetiniyoruz. <sup>1</sup>

### 2. İnşaat Ruhsatı Tarihi 1 Nisan 2022 ve Daha Sonra Olan Konutlar İçin Geçerli KDV Oranı:

5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararıyla 2007/13033 sayılı Kararnamenin 6 ncı maddesi yürürlükten kaldırıldığı için 1 Nisan 2022 tarihinde veya daha sonra inşaat ruhsatı alınan KDV oranının tespitinde,

- Konutun büyükşehirde olup olmadığı
- Lüks veya 1 inci sınıf inşaat olup olmadığı ve
- Konutun bulunduğu arsanın metrekare başına emlak vergisi değerinin ne olduğu,

önemini kaybetmiştir.

Yine 5359 sayılı Kararın 4 üncü maddesi ile 2007/13033 sayılı Kararnameye ekli I sayılı istenin B/II bölümünde yer alan “*net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimleri*” ibaresi kaldırılarak yerine yeni bir ibare konulmuştur.

<sup>1</sup> Yaklaşım Dergisinin Eylül 2021 sayısında yayımlanan “2022 YILINDA KONUT KDV ORANLARI YÜKSELEBİLİR” başlıklı yazımızın III nolu bölümü.

([www.denet.com.tr/yayinlarimiz/makaleler/mehmetmac/2022](http://www.denet.com.tr/yayinlarimiz/makaleler/mehmetmac/2022))

DENET DUYURU

Sayı : 2022/064-02

1/B-11 no.lu pozisyonadaki söz konusu ibarenin eski ve yeni halleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir :

(I) SAYILI LİSTENİN B/11 İNCİ MADDESİNDEKİ İBARENİN ESKİ HALİ	(I) SAYILI LİSTENİN B/11 İNCİ MADDESİNDEKİ İBARENİN YENİ HALİ
<i>“Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri .....</i> ”	<i>“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 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı .....</i> ”

Böylelikle 1 Nisan 2022 tarihinde veya daha sonra inşaat ruhsatı alınmış olan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan konutların KDV oranı,

- Konut net alanının 150 m<sup>2</sup> lik kısmına isabet eden bedel kısmı için %1
- 150 m<sup>2</sup> yi aşan net alana isabet eden bedel kısmı için %18

olarak belirlenmiştir.

Konutun 6306 sayılı Kanun kapsamında olmaması halinde 5359 sayılı Kararın 9 uncu maddesi uyarınca,

- Konut net alanının 150 m<sup>2</sup> lik kısmına isabet eden değer kısmı için %8 ,
- 150 m<sup>2</sup> yi aşan kısma isabet eden değer kısmı için %18 KDV oranı uygulanacaktır.

İnşaat ruhsatı 1 Nisan 2022 ve daha sonraki tarihlerde alınan konutlar için geçerli yeni kademeli KDV uygulaması hakkında 41 nolu KDV Genel Tebliğinin 1 ve 12 nci maddelerinde yeterli açıklama ve örnekler mevcuttur.

### III. KONUTUN NET ALANI “*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ*”ne GÖRE BELİRLENECEKTİR:

Gerek eski rejimde gerekse 5359 sayılı Kararın yürürlüğe konduğu 01.04.2022 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan konutlara ilişkin yeni rejimde, konut KDV oranlarının tespitinde NET ALANIN KAÇ METREKARE OLDUĞU önem taşımaktadır.

Net alanın nasıl hesaplanacağı KDV Genel Uygulama Tebliğinin III/B-2.1.3. bölümünde düzenlenmiştir.

Net alan hesabının nasıl yapılacağı teknik bir konu olduğu, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın bu konuda tarif yapmasının doğru olmadığı gerekçesiyle açılan dava sonucunda Danıştay, Tebliğin söz konusu bölümünü iptal etmişti.<sup>2</sup>

41 no.lu KDV Tebliğinin 13. Maddesi ile Maliye İdaresi bu Danıştay kararına uyum göstererek kendi net alan tanımından vazgeçmiş ve bunun yerine Danıştay kararında işaret edilen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının çıkardığı “*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği*” nde yer alan net alan tanımının esas alınacağını kabul etmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin<sup>3</sup> 4/3 üncü maddesinde şu tanıma yer verilmiştir:

**“3) Bağımsız bölüm net alanı:** İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla siva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)”

Yönetmelikte net alan tanımı ile ilgili başka hükümler de bulunmakla beraber yukarıdaki tanımı zikretmekle yetiniyoruz.

<sup>2</sup> Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 11.05.2017 tarih ve E.2014/4835, K.2017/2170 sayılı Kararı.

<sup>3</sup> 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Çünkü aynı Yönetmeliğin 57/3 üncü maddesi ile BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ MİMARİ PROJEDE VE APLİKASYON PROJESİNDE, TANIMLARA UYGUN OLARAK GÖSTERİLMESİ ZORUNLU KILINMIŞTIR. (Bu hüküm 03.07.2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliklerde de vardı.)

**Başka bir anlatımla konutun net alanını görebilmek için projedeki net alan bilgisi bölümüne bakılması yeterlidir.**

#### IV. SONUÇ:

Konutlarda KDV oranı hakkındaki hükümler 1 Nisan 2022 tarihine kadar bazı değişimlere uğramış ve oran tespitinde konutun inşaat ruhsatının alındığı tarih için geçerli mevzuat esas alınmıştır.

5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile inşaat ruhsatı 1 Nisan 2022 veya daha sonra alınan konutlarda konut net alanının 150 m<sup>2</sup> lik kısmına tekabül eden KDV matrahı için %8 (Konut 6306 sayılı Kanun kapsamında ise bu matrah kısmı için %1), 150 m<sup>2</sup> yi aşan net alana tekabül matrah kısmı için %18 KDV oranı uygulanması hükmü getirilmiştir.

Konut KDV oranının belirlenmesinde ihtiyaç duyulan NET ALAN, konutun projesindeki ilgili bölüme bakılarak tespit edilebilmektedir.

Maliye İdaresinin kendi tanımından vazgeçmiş olması ve yerine bu basit ve isabetli net alan tespit şeklini kabul etmesi uygun olmuştur.