

DENET DUYURU

Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us



Duyuru Tarihi : 01.07.2021
Duyuru No : 2021/096
Yayımlandığı Yer : YAKLAŞIM DERGİSİ -
Temmuz 2021 Sayı : 343

Mehmet MAÇ
Yeminli Mali Müşavir

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPILARA YÖNELİK DEPREM GÜÇLENDİRME İŞLERİNİN KDV ORANI KARŞISINDAKİ DURUMU

ÖZET:

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” (R.G. 31.05.2012-28309) kapsamındaki riskli binaların bulunduğu yerlerde yapılacak konutlara ilişkin inşaat taahhüt işlerine ilişkin KDV oranı %1 ‘e indirilmiştir. (3470 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı R.G. 30.01.2021-31380)

Riskli binanın yıkılıp yeniden yapılması yerine, karkasının depreme karşı güçlendirilmesi suretiyle risksiz yapı haline getirilmesi şeklindeki inşaat taahhüt işlerinde de %1 oranında KDV uygulanmasının mümkün olup olmadığı sorusu gündemdedir.

Bu konudaki bir özelge talebi, tereddüttü mucip bir husus bulunmadığı gerekçesi ile cevapsız bırakılmıştır.

Şifahen edindiğimiz bilgiye göre Maliye İdaresi yetkilileri, riskli yapının depreme karşı güçlendirilmesi şeklindeki inşaat taahhüt işlerinin 3470 sayılı Karar kapsamında olmadığı görüşündedirler.

Bizim görüşümüz ise,6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapıların depreme karşı güçlendirilmesi şeklindeki inşaat

DENET DUYURU
Sayı : 2021/096

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 2020 yılında 10,3 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167’den fazla ülkede bulunan 1.658 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 91.054 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.

taahhüt işlerinin de 3470 sayılı Karar kapsamında, %1 KDV oranına tabi olduğu yönündedir.

ANAHTAR KELİMELER:

6306 sayılı Kanun, 3470 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, riskli yapı, depreme karşı güçlendirme, yeni inşaat alanı, konut, %1 KDV oranı

1. 3470 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI İLE KDV ORANI %1 'e İNDİRİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ:

Sayın YMM Nuri DEĞER Yaklaşım Dergisinin Nisan 2021 sayısında yayımlanan “KDV UYGULAMASINDA KONUT TESLİMLERİNDE SON DURUM” başlıklı yazısında yer alan aşağıdaki bölümde, KDV oranı %1 'e indirilen inşaat taahhüt işlerinin dayanağını ve kapsamını şöyle açıklamıştır;

“ IX- 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE TAŞINMAZ MALİKLERİNE YAPILACAK OLAN KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV ORANININ İNDİRİLMESİ
24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı BKK ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar'ın eki (I) sayılı listenin 13. sırasının sonuna, 30.1.2021 tarih ve 31380 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmak suretiyle aynı tarihte yürürlüğe giren 29 Ocak 2021 tarih ve 3470 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın 1. maddesi ile aşağıdaki ibare eklenmiştir”

“6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,”

Yukarıya alınan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapılara yönelik dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının 1,5 katına kadar olan yeni inşaat alanlarında yapılacak konutlara ilişkin inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı yüzde 1 olarak uygulanacaktır. Böylece bu kapsamdaki yerlerde gerçekleştirilecek inşaat işlerine ilişkin taahhüt hizmetlerinde konut sahiplerine %17'lik bir avantaj sağlanmıştır.

Söz konusu indirimli KDV oranının uygulanacağı işlemler aşağıda belirtilmiştir.

- Sadece konutlar için yapılan inşaat taahhüt işleri için geçerlidir. İşyerleri ve diğer ticari alanlar için söz konusu değildir. Bu yerler için inşaat taahhüt işleri, eskiden olduğu gibi genel KDV oranı %18 uygulanmaya devam edilecektir. Başka bir deyişle konut dışındaki yerler için inşaat taahhüt işlerinde %1 KDV oranının uygulanması söz konusu değildir.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerin büyükşehir veya başka bir yerleşim yeri olup olmaması önemli değildir.
- Bu kapsamda işlem yapan müteahhitlerin 30.01.2021 tarihinden itibaren düzenleyecekleri faturalarda yüzde %1 KDV hesaplanacağından, KDV Kanunu'nun 29/2. maddesi uyarınca KDV iade hakkından yararlanmaları mümkündür.
- 30.01.2021 Tarihinden önce başlayan inşaatlara ilişkin inşaat taahhüt işlerinde de indirimli oran uygulanabilir. İnşaat yapım izninin alındığı ve inşaatın başlangıç tarihi önemli değildir.
- Kararda %1 KDV oranı sadece mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri için geçerli olduğundan, mevcut inşaat alanının bu oranı aşan kısım ise yine %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Bu durumda, müteahhitlerin bu çerçevede yaptıkları konut inşaat taahhüt hizmetlerinde m² hesaplamalarına dikkat etmeleri gerekir.

- Arsa sahiplerinin yeni inşaattan birde fazla konut almalarının indirimli KDV oran uygulanması açısından herhangi bir önemi yoktur. Önemli olan, inşaat alanından toplam kaç metrekaresinin konuta ayrıldığıdır.
- Yeni projenin bir tür yenileme, bakım onarım türünde değil de, “**yeni bir inşaat**” halk arasında deyişi ile sıfır inşaat olarak dönüşüm projesi olması gerekmektedir.
- İndirimli KDV oranı sadece inşaat taahhüt hizmetlerinde geçerli olup, inşaat sahiplerinin ve müteahhitlerin söz konusu inşaata ilişkin olarak yapılan teslim ve hizmetler istisna kapsamına girmez.”

2. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ RİSKLİ YAPININ YIKILMASI YERİNE DEPREME KARŞI GÜÇLENDİRİLMESİ ŞEKLİNDEKİ İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNİN 3470 SAYILI KARAR KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI:

2.1. Maliye İdaresinin Görüşü:

İnşaat taahhüt işleri yapan bir Şirket;

“Firmamız, binaların sahipleri veya site yönetimleriyle anlaşarak deprem güçlendirme işlemleri yapmaktadır..... 3470 sayılı Karar uyarınca yapmış olduğumuz deprem güçlendirme işlerimizin KDV oranı %1 olacak mıdır?”

şeklindeki bir soru ile özelge talep etmiştir.

Bu soru üzerine verilen özeldede¹ ;

“.....özelge talep formunda bahsi geçen hususlar müphem ve tereddüdü mucip hususlar olmayıp kanun, tebliğ ve Kararname ile düzenlenmiş olduğundan..... tarafınıza görüş verilmesi mümkün bulunmamaktadır.”

denilmek suretiyle, bahsi geçen soru cevapsız bırakılmıştır.

Şifahen aldığımız bilgiye göre, bu konuda başka bir yazılı idari görüş mevcut olmayıp, halen Maliye İdaresi yetkilileri 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli binaların depreme karşı güçlendirilmesine ilişkin inşaat taahhüt işlerinde 3470 sayılı Kararın geçerli olmadığı kanaatinde dirler.

2.2. Bizim Görüşümüz:

6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli binaların yıkılıp yeniden yapılması yerine, bu binaların karkasının depreme karşı güçlendirilmesi suretiyle riskin giderilmesi şeklindeki inşaat taahhüt işlerinin 3470 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %1 oranında KDV'ye tabi tutulması gerektiği görüşündeyiz.

Bu görüşümüzün dayanakları aşağıda belirtilmiştir:

- 3470 sayılı Karardaki, “..... **yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin.....**” ibaresi, riskli yapının yıkılıp arsa haline getirildikten sonra bu arsa üzerinde yeni inşaat yapılması şeklinde anlaşılmaya müsaittir.

Ancak riskli yapının yıkılıp yeniden yapılması yerine, bu yapının boşaltılıp karkası depreme karşı güçlendirdikten sonra ince işlerinin yeniden yapılmasının tercih edildiği durumlarda, söz konusu güçlendirme, “yeni inşaat yapılması” kadar etkili ve amaca uygun bir inşaat işidir.

Gerek 6306 sayılı Kanun'un, gerekse 3470 sayılı Kararın amacı depreme karşı riskli durumdaki binaların, risksiz hale getirilmesi olduğuna ve deprem güçlendirme işlemi de bu amacı sağladığına göre, deprem güçlendirme işlerinin de 3470 sayılı Karar kapsamında sayılması gerektiği şeklindeki amaçsal yorumun isabetli olduğunu düşünüyoruz. Çünkü bu durumda da yenilenmiş ve risksiz bir yapı ortaya çıkmaktadır.

- Mevzuat deprem güçlendirme işlemlerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunduğunu göstermektedir.

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'nin² 8/5 'inci maddesinde;

¹ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 16.03.2021 tarih ve 232246 sayılı özelge.

² Resmî Gazete: 15.12.2012- 28498
DENET DUYURU
Sayı : 2021/096

“(5) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI YERİNE GÜÇLENDİRİLMESİNİN İSTENİLMESİ DURUMUNDA riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde GÜÇLENDİRME KARARI ALINMASI, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde RUHSAT ALINMASI gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde TAMAMLANDIKTAN SONRA TAPU KAYDINDAKİ RİSKLİ YAPI BELİRTMESİNİN KALDIRILMASI için Müdürlüğe başvurulur.”

hükmü yer almaktadır.

Görüldüğü gibi Yönetmeliğe göre riskli binanın, DEPREME KARŞI GÜÇLENDİRİLMESİ, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI YERİNE GEÇEBİLEN ve riski ortadan kaldırarak 6306 sayılı Kanun’un amacını gerçekleştiren RUHSATLI BİR İNŞAAT İŞİDİR.

Depreme karşı güçlendirme, inşaat ruhsatı kapsamında yapılan, YENİ İNŞAATA EŞ DEĞER bir işlem olup, bu işlem tamamlandıktan sonra binaya ilişkin tapu kaydındaki riskli notu kaldırılmaktadır.

- Binayı depreme karşı güçlendirmenin daha ekonomik olduğu durumda KDV desteği sağlamayarak bu olumlu durumu cezalandırmanın doğru olmadığını ve 3470 sayılı Kararın amacına uymadığını düşünüyoruz.

Bu yasal nedenlerle depreme karşı güçlendirme işlemi şeklindeki inşaat taahhüt işleri 3470 sayılı Karardaki, “.....yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri” kapsamında değerlendirilmelidir.

3. SONUÇ:

6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin inşaat taahhüt işlerinde geçerli olan %1 oranlı KDV uygulamasının, binanın yıkılıp yeniden yapılması yerine geçtiği yönetmelik ile kabul edilmiş bulunan, deprem güçlendirme şeklindeki inşaat taahhüt işlerinde de geçerli olması gerektiğini düşünüyoruz.

Çünkü bu KDV indiriminin amacı deprem riski bulunan yapıların yerine risksiz yapı ikame etmek olduğuna, 6306 sayılı Kanun'un uygulamasında görevli bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapının depreme karşı güçlendirilmesi işleminin, binayı yıkıp yeniden yapma işlemiyle eşdeğer gördüğüne göre, %1 KDV oranının 6306 sayılı Kanun kapsamındaki binaların depreme karşı güçlendirilmesi konulu inşaat taahhüt işlerine de uygulanması gerekir.

Şifahen öğrendiğimiz Maliye İdaresi yetkililerinin yazılı olmayan aksi yöndeki görüşüne katılmıyoruz.

Görüşümüz doğrultusunda resmi açıklama yapılmasının isabetli olacağını düşünüyoruz.