

## DENET DUYURU

### Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us



**Duyuru Tarihi** : 02.09.2021  
**Duyuru No** : 2021/122  
**Yayımlandığı Yer** : YAKLAŞIM DERGİSİ -  
Eylül 2021 - Sayı : 345

Mehmet MAÇ  
Yeminli Mali Müşavir

### 2022 YILINDA KONUT KDV ORANLARI YÜKSELEBİLİR

#### I- GİRİŞ:

Bilindiği üzere net alanı 150 metrekarenin altında olan konutlarda prensip olarak %1 KDV oranı geçerli olmakla beraber büyükşehir belediye hudutlarındaki lüks veya birinci sınıf kalitede inşa edilmiş konutlar, inşaat ruhsatının alındığı yıl itibarıyla geçerli arsa metrekare vergi değeri belli hadleri aştığı takdirde %8 veya %18 KDV oranına tabi olabilmektedir.

Arsa metrekare vergi değerleri 2022 yılı başından geçerli olmak üzere yeniden takdir edilmiş olup büyükşehirlerdeki arsaların bir çoğunda önemli oranlarda vergi değeri artışları meydana gelmiştir.

Bu nedenle inşaat ruhsatı 2022 ve izleyen yıllarda alınacak büyükşehir belediye hudutları içindeki konutların çoğu, %1 KDV oranı hakkını kaybederek %8 veya %18 oranda KDV 'ye tabi hale gelecektir.

Konut KDV oranlarının bu şekilde yükselmesi istenmiyorsa bahsi geçen limitleri yeterli ölçüde arttıran Cumhurbaşkanlığı Kararı çıkarılmalıdır.

DENET DUYURU  
Sayı : 2021/122

#### 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'dan 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.*

Arsa sahipleri 2021 yılı sonuna kadar inşaat ruhsatı aldıkları takdirde bu arsa üzerinde yapılacak konutlardaki indirimli KDV oranını korumuş olurlar.

## II- KONUT NEDİR ? :

Konut tanımı ve KDV açısından konut sayılan veya sayılmayan bağımsız bölümlerin neler olduğu başka bir makalemizde <sup>1</sup> detaylı olarak açıklandığı için burada tekrarına gerek görmüyoruz.

## III- KONUTLARDA KDV ORANI NASIL TESPİT EDİLİR ? :

KDV Genel Uygulama Tebliği'nin III/B-2.1. no.lu bölümünde şu açıklamalar yapılmıştır:

### ***“2.1. Konut Teslimleri ve İnşaat Taahhüt İşleri***

#### ***2.1.1. Uygulanacak KDV Oranı***

*2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile;*

- *Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri,*
- .....
- .....

*için KDV oranı (% 1) olarak tespit edilmiştir.*

***Bu durumda, Kanunun 1 inci maddesi kapsamına giren ve net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde, KDV oranı (% 1) olarak uygulanır. 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı uygulanır.***

*Bu bölümün aşağıdaki kısmı 10 no.lu KDV Tebliği ile değiştirilmiş olan metindir.*

*Ancak, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararınının 1 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre, (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (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 yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan*

<sup>1</sup> Lebib Yalkın Dergisinin Haziran 2018 sayısında yayımlanan “KONUTLARA İLİŞKİN KDV ORAN DEĞİŞİKLİĞİ VE KDV İADELERİ İLE İLGİLİ BİLGİLER” başlıklı yazımız. ([www.denet.com.tr](http://www.denet.com.tr) / yayınlarımız /makalelerimiz /mehmetmac/2018 )

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;

(i) Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, (%8)

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır. (%18)

(ii) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, (%8)

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı uygulanır. (%18)

(Aşağıdaki paragraf 11 no.lu KDV Tebliğinin 9. Maddesi ile eklenmiştir.)

"3065 sayılı Kanunun (10/a) maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; (10/b) maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

**Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV'de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır."**

## GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ,

- Konutlarda KDV oranı prensip olarak, konutun net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise %1, net alan 150 m<sup>2</sup>'yi aşıyorsa %18'dir. <sup>2</sup>
- Şayet konutun yapıldığı **arsa Büyükşehir Belediyesi hudutları içinde ise, LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT KALİTESİNDE İSE** (ve 6306 sayılı Kanun kapsamında değil ise, <sup>3</sup>)
  - Yapı ruhsatı 01.01.2013 ile 31.12.2016 tarihlerinde alınmış olup, arsasının ruhsat yılındaki metrekare vergi değeri 500 TL'yi aşıyorsa %8, 1.000 TL'yi aşıyorsa %18 oranda,
  - Yapı ruhsatı 01.01.2017'den sonra alınmış olup, arsasının ruhsat yılındaki metrekare vergi değeri 1.000 TL'yi aşıyorsa %8, 2.000 TL'yi aşıyorsa %18 oranında,

KDV'ye tabidir.

- Yukarıdaki kurallara göre inşaat ruhsatı tarihine göre belirlenen KDV oranları ilgili konutun daha sonraki satışları açısından da geçerlidir. <sup>4</sup>
- Büyükşehir belediye hudutları içindeki arsalar üzerine yapılacak konutlarda %8 veya %18 KDV uygulanabilmesi için konutun yapılacağı arsanın metrekare vergi değerinin yukarıdaki limitleri aşması yanında LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT kalitesinde olması da gereklidir. İnşaatın hangi kalitede yapıldığının tespitinde geçerli olacak mevzuat bir özelgede<sup>5</sup>,
  - Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük

<sup>2</sup> 2015/061 sayılı DENET VERGİ duyurusundaki Sayın Dr. Avukat ve YMM Şenol TURUT tarafından hazırlanıp Lebib Yalkın Dergisi'nin Nisan 2015 sayısında yayınlanan "KONUT TESLİMİNDE 150 M<sup>2</sup> "NET ALAN" HESABINDA YENİ ANLAYIŞ VE MÜKELLEF LEHİNE YARATTIĞI SONUÇLAR" başlıklı yazıda, söz konusu 150 m<sup>2</sup> net alan hesabının nasıl yapılacağı açıklanmıştır.

<sup>3</sup> Büyükşehir Belediyesi içinde olsun olmasın ve ruhsat tarihine ve inşaat kalitesine bakılmaksızın 6306 sayılı Kanun kapsamındaki konutlardan net 150 m<sup>2</sup>'nin altında olanlar %1, 150 m<sup>2</sup>'yi geçenler %18 oranında KDV'ye tabiidir.

<sup>4</sup> Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 17.08.2015 tarih ve 840 sayılı özelgesinde, gayrimenkul alım-satım işi yapan bir mükellefe verilen cevapta ikinci el olarak satışı yapılacak konutun KDV oranının tespitinde yapı ruhsatının tarihinin dikkate alınacağı belirtilmiştir.

<sup>5</sup> İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 20.06.2016 tarih ve 28-83001 sayılı özelgesi.  
DENET DUYURU  
Sayı : 2021/122

- Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel (15.12.1982 tarihli R.G.) ile
- 14 ve 64 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğleri

olarak belirtilmiştir.

**Bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvel yazımızın ekinde sunulmuştur.**

14 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre söz konusu cetvelde ilgili sınıf için belirtilen 10 adet kriterden en az 6 adedini sağlayan sınıf ilgili konutun dahil olduğu inşaat sınıfıdır. 6 veya daha çok kriter sınıflardan birine uymuyorsa en çok uyumun bulunduğu sınıf dikkate alınır. En çok uyan kriter sayısı eşitse bir üst sınıf geçerlidir.

- Konut KDV oranlarının geçici olarak indirilmesi, geçici oran süresi tamamlandıktan sonra etkisini kaybetmektedir.

#### **IV- 2022 BAŞINDAN İTİBAREN ARTACAK OLAN ARSA METREKARE VERGİ DEĞERLERİ BÜYÜKŞEHİRLERDE YENİ YAPILACAK LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF KONUTLARIN KDV ORANINI YÜKSELTEBİLİR :**

Büyükşehir belediye hudutları içindeki arsaların 2021 yılı emlak vergi değerleri çoğunlukla 1.000 TL'nin altında olduğu için bu yerlerde inşaat ruhsatı 2021 yılında alınmak suretiyle yapılacak konutlar için %1 KDV oranı geçerli olacaktır.

Ancak emlak vergi değerlerinin yeniden belirlenmesi ve bu belirlemede fahiş artışlar görülmesi nedeniyle, büyükşehirlerdeki birçok arsa üzerinde yapılacak konutların KDV oranı 2022 yılında veya daha sonra inşaat ruhsatı alındığı takdirde %8 veya %18 KDV oranına tabi olabilecektir.

Örnek :

İstanbul büyükşehir belediyesi hudutlarındaki Üsküdar ilçesinde bulunan Kavak Sokak için 2021 yılı için geçerli metrekare emlak vergi değeri 711,41 TL'dir. Dolayısıyla bu sokaktaki bir arsada yapılacak konut inşaatının ruhsatı 31.12.2021 tarihine kadar alınır, bu ruhsat kapsamında net 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayacak şekilde yapılacak konutlar lüks veya birinci sınıf olsa bile %1 oranda KDV'ye tabi olacaktır.

Aynı sokak için 2022 yılında geçerli metrekare emlak vergi değeri 7.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu rakam 2.000 TL'lik haddi aştığı için Kavak Sokakta inşa edilecek konutların ruhsatı 01.01.2022 ve daha sonra alındığı takdirde, bu ruhsat kapsamında yapılacak lüks veya birinci sınıf konutların net alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşmasa dahi %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

V- İNDİRİMLİ ORANDA KDV'YE TABİ YENİ YAPILACAK KONUTLARIN KDV ORANININ YÜKSELMESİ İSTENMİYORSA 1.000 TL VE 2.000 TL 'LİK LİMİTLER YETERLİ ÖLÇÜDE ARTTIRILMALIDIR :

Ortaklarımızdan Sayın YMM Erdoğan SAĞLAM'ın T24'de yayımlanan 14.08.2021 tarihli yazısında şöyle denilmiştir :

**“CUMHURBAŞKANI MÜDAHALE ETMEZSE BAZI KONUTLARDA KDV ORANI ARTACAK!**

**Section 1.01 Takdir edilen değerler sadece emlak vergisini etkilemekle kalmıyor, tapu harçları da bu değerden etkileniyor. Hatta bu değerler bazı konut projelerindeki KDV oranlarına da etki ediyor**

İçinde bulunduğumuz 2021 yılı, 2022 ila 2026 yılları arasında emlak vergisi için geçerli olacak arsa metrekare birim değerlerinin takdir edildiği bir yıl. Basından izlediğimiz kadarıyla takdir komisyonları 30 Haziran 2021 tarihine kadar fahiş takdirler yaptılar. Takdir edilen değerleri muhtarlıklardan öğrenebilirsiniz.

19 Temmuz 2021 tarihli [yazımda](#) bazı yerlerde 10 katına kadar artışın gözlemlendiği bu fahiş takdirlere karşı vatandaşlarımızın nasıl dava açabileceklerini açıklamıştım.

Takdir edilen değerler sadece emlak vergisini etkilemekle kalmıyor, tapu harçları da bu değerden etkileniyor. Hatta bu değerler bazı konut projelerindeki KDV oranlarına da etki ediyor.

(a) **Nasıl mı?**

3/2/2017 tarihinde yürürlüğe giren 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, **net alanı 150 m2'ye kadar olan konutlardan**, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde <sup>6</sup> lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılanlarda, **yapı ruhsatının alındığı tarihte**, konutun üzerine inşa edildiği arsanın emlak vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri de KDV oranını etkilemeye başladı.

**Buna göre, yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projelerinde, arsa birim m2 vergi değeri;**

<sup>6</sup> 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. Bunlarda %1 oranı geçerli.

- a. **1.000 TL'nin altında olan konutların tesliminde KDV oranı %1,**
- b. **1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olan konutların tesliminde %8,**
- c. **2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde ise %18 uygulanıyor.** <sup>7</sup>

*Bu düzenlemenin yapıldığı 2017 yılından bugüne kadar konut KDV oranlarına esas alınan bu eşik değerlerde herhangi bir değişiklik yapılmadı. İlgili düzenlemede bu değerler için otomatik bir artış rejimi de öngörülmedi. Dolayısıyla yıllar geçtikçe bu değerler enflasyon karşısında eridi. Buna karşılık, arsa birim m2 vergi değerleri 2018-2021 yılları arasında geçerli olmak üzere 2017'de takdir komisyonlarınca yeniden belirlendi (yani esaslı bir şekilde artırıldı), 2019 ila 2021 yılları arasında ise yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılarak uygulandı.*

*Şimdi yeni bir takdir dönemindeyiz, gelecek yıldan itibaren 4 yıl süreyle geçerli olacak değerlerin kesinleşme süreci yaşanıyor. Maalesef bu dönemde de fahiş takdirlerle karşı karşıyayız. Yani aradaki uçurum derinleşiyor.*

*Özetle, arsa birim m2 vergi değerlerinin karşılaştırıldığı değerler (1.000 ve 2.000 TL'ler) yerinde sayarken, arsa birim m2 vergi değerleri arttıkça artıyor.*

*2017 yılında yukarıda bahsettiğim düzenleme yapıldığında %1 KDV oranı uygulanan konut sayısı bir hayli fazlaydı. Büyükşehirlerde 1.000 TL'nin altında arsa m2 birim değeri olan konut sayısı çok azaldığı için konutta %1 oranı tarihe karışmak üzere, son artışlarla %8 de risk altında.*

**(b) Çare nedir?**

*Takdir edilen arsa birim m2 vergi değerlerinin düşük kalması için dava yoluyla sonuç alınmaya çalışılabilir, ancak bunun soruna çare olabileceğini düşünmüyorum.*

***Bence çözüm, bir Cumhurbaşkanlığı kararı ile arsa birim m2 vergi değerlerinin karşılaştırıldığı 1.000 ve 2.000 TL tutarlarını en azından 5 yıllık erimeyi telafi edecek şekilde önemli oranlarda artırmaktır. Hükümet konutta düşük KDV oranlarının (%1 ve %8) devamını istiyorsa duruma derhal müdahale etmelidir. Sonrasında da bu değerlerin her yıl artmasını sağlayacak bir mekanizma kurulmalıdır.***

<sup>7</sup> Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projelerinde daha düşük değerler söz konusu.



*Bu düzenleme yapılmazsa, 2022 yılı başından itibaren birçok konut projesinde KDV oranları %8 veya %18'e yükselecektir. Bu da konut fiyatlarının artması anlamına gelir. İçince bulunduğumuz ortam bu gelişme için hiç de uygun değildir. “*

**VI- 2021 YILININ SONUNA KADAR İNŞAAT RUHSATININ ALINMASI, MEVCUT KDV ORANININ MÜKTESEP HAK HALİNE GELMESİNİ SAĞLAMAKTADIR :**

Büyükşehirlerdeki arsaların bir çoğunda 2021 yılı sonuna kadar inşaat ruhsatı alındığı takdirde, bu arsalar üzerine inşa edilecek lüks veya birinci sınıf konutların KDV oranı %1 veya %8 olabilmektedir.

Söz konusu arsalarından bir çoğu üzerinde inşa edilecek konutların KDV oranı, 2022 başından itibaren yürürlüğe girecek yeni arsa metrekare vergi değerleri nedeniyle ruhsat alma işlemi 2021 yılı içinde yapılamadığı takdirde yükselecektir.

Söz konusu KDV oran yükselmesinden korunmak isteniyorsa ve imkan varsa bu durumdaki arsalar üzerine inşa edilmesi düşünülen konutlar için 2021 yılı sona ermeden önce inşaat ruhsatı alınmalıdır. Başka bir anlatımla yeni inşaatlarda KDV oranı tespitinde ruhsatın alındığı yıl arsa metrekare emlak vergi değerleri geçerli olduğu için inşaat ruhsatının 2021 yılı tarihini taşıması ilgili inşaatteki konutları KDV oran yükselmesinden koruyacaktır.

**VII- SONUÇ :**

Arsa metrekare vergi değerlerinin 2022 yılı başından geçerli olmak üzere yeniden tespit edilmesi, büyükşehirlerde inşaat ruhsatı 2022 veya izleyen yıllarda alınmak suretiyle yapılacak, net alanı 150 metrekarenin altındaki lüks veya birinci sınıf konutlara ilişkin KDV oranlarının yükselmesine yol açabilecektir.

İndirimli oranda konut üretiminin uygulama alanının bu şekilde daralması istenmiyorsa, konutlara ilişkin KDV oranlarının belirlenmesinde dikkate alınması gereken 1.000 TL ve 2.000 TL'lik hadlerin Cumhurbaşkanlığı Kararı ile uygun seviyelere yükseltilmesi gerekmektedir.

Böyle bir Cumhurbaşkanlığı Kararı çıkmayabilir veya çıksa bile yetersiz kalabilir. Bu nedenle imkan varsa inşaat yapılması düşünülen arsalar 2021 yılı sona ermeden önce konut inşaatı ruhsatına bağlanmalıdır.



**BiNA İNŞAAT SINIFLARININ TESPİTİNE DAİR CETVEL**

(15.12.1982 TARİH ve 17899 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR.)

	Lüks İnşaat	1. Sınıf İnşaat	2. Sınıf İnşaat	3. Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
DIŞ DUVARLAR	Mermer, çini, bakır kaplamalı.	Tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.	Tarak sıva, ahşap kaplamalı.	Normal çimentolu sıva, serpm, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.	Sıvasız veya çamur sıvalı.
ÇATI ÖRTÜSÜ	Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı	Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bütün emdirilmiş plak kaplamalı (ondulin, eternit vb.)	Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.	Basit ahşap, saz ve benzeri.
TAVAN	2'den fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.)	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.	Sade düz satıh sıva üzerine alçı korniş.	Sade düz satıhlı sıva.	Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.
İÇ DUVARLAR	2'den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama.	2'den fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.	1 veya 2 odalı plastik veya kağıtlı boya, kağıt kaplama.	Kireç harçlı sıva ve kireç badana	Çamur sıva ve badana.
TABAN (DÖŞEME)	2 den fazla odası mermer ve benzeri tabii	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap	Karo mozaik, renkli düz	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama	Toprak, çok basit tahta ve diğer gayri fenni malzeme kaplamalı.

	taş, ahşap parke, halı kaplamalı.	parke, halı kaplamalı.	mozaik marley ve benzeri.		
	Lüks İnşaat	1. Sınıf İnşaat	2. Sınıf İnşaat	3. Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
MERDİVENLER	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.
PENCERELER	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş para- petii ve pancurlu.	Metal ve sert ağaç doğrama, normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu.	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli.	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.	Basit tahta çerçevesi ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli.
KAPILAR	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel akşamlı (otomatik kontrol vb.)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa kanatlı.	Ahşap presli ve basit metal.	Kasası çam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir.	Gayri fenni malzemeli.
BANYO VE WC	Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri akşamlı banyo, aynı vasıflarda WC.	Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC.	Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.	Mozaik, fayans kaplamalı, küvetsiz, klozetsiz banyo, aynı vasıflarda WC.	Basit WC'li ve yıkanma yeri.
ISITMA	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli,	Kaloriferli, şömineli,	Kaloriferli, sıcak sulu.	Kaloriferli, sobalı.	Ocaklı veya sobalı.

	devamlı sıcak sulu.	devamlı sıcak sulu.			
--	---------------------	---------------------	--	--	--