

Geçici Madde 15

GEÇİCİ MADDE 15

MADDE METNİ :

"Geçici Madde 15 –(4369 sayılı Kanun'un 62 nci maddesi ile eklenen ve 01.01.1998 tarihinden geçerli olmak üzere 29.07.1998 tarihinden itibaren yürürlüğe giren geçici madde) Bu Kanunun yayımlandığı tarihten önce bina inşaat ruhsatı alınmış olan inşaatlara ilişkin olarak;

- a) Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,
b) Sadece 150 m² yi aşmayan konutlara münhasır olmak üzere kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan inşaat taahhüt işleri,
Katma değer vergisinden müstesnadır."**

MADDEYE İLİŞKİN YORUM VE AÇIKLAMALAR :

1. NET ALANI 150 M² yi AŞSIN AŞMASIN KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN, 29.07.1998 ÖNCESİNDE RUHSATA BAĞLANMIŞ KONUT İNŞAATLARINA YÖNELİK TAAHHÜT İŞLERİ :

- 1997 sonuna kadar bu işler geçici 8 inci madde uyarınca KDV'den istisna edilmişti.

- 1.1.1998 den itibaren bu işler % 1 nispette KDV'ye tabi hale gelmiştir.

Ancak, **inşaat ruhsatı 29.7.1998 den önce alınmış olmak kaydıyla bu işler, 1.1.1998 den geçerli olmak üzere (inşaat bitinceye kadar) Geçici 15 inci madde uyarınca KDV'den istisna olmaya devam edecektir.** Yani 29.07.1998 öncesi inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara yönelik taahhüt işleri bakımından,1998 başından sonra yapılan % 1 nispetindeki KDV hesaplamaları ve bu işlemlerin KDV li olmasına dayanan KDV indirimleri, dayanağını kaybetmiştir. 29.7.1998 den itibaren alınan inşaat ruhsatlarına ilişkin taahhüt işleri ise, % 1 oranında KDV ye tabi olacak ve KDV indirimi uygulanabilecektir.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin II/G-4.2. no.lu bölümü şöyledir :

"4.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması

3065 sayılı Kanunun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den istisna edilmiştir. Bu madde çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatı 29/7/1998 tarihinden önce alınmış ise KDV'den istisna tutulur. Bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa söz konusu işlere(% 1) oranında KDV uygulanır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli KDV oranı (%1) uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
 - İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
 - Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması,
- gerekir.

Konut yapı kooperatifleri üst birlikleri adına tescilli boş arsaların üye kooperatiflere tahsisi durumunda, üst birlikler de kooperatif durumunda olduğundan, üye kooperatiflere yapılan inşaat taahhüt işlerinde de istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanabilir. Yapı ruhsatlarının yapı sahibi bölümünde kooperatifin yanı sıra üst birliğin adına da yer verilmesi istisna ya da indirimli oran uygulanmasına engel teşkil etmez.

Geçici Madde 15

İstisna veya indirimli oran uygulaması kapsamına girip girmediği konusunda Bakanlığımızca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan görüşler çerçevesinde inşaat taahhüt işi olarak değerlendirilen işler girmektedir.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan ve inşaat işi niteliğinde olmayan veya taahhüde dayanmayan hizmet ifaları ile mal teslimleri, istisna ya da indirimli oran uygulamasından yararlanamaz. Dolayısıyla bu teslim ve hizmetlere genel hükümler çerçevesinde KDV uygulanır.

Buna göre;

- Tek başına hafriyat işi,
- Muhasebecilik,
- Plan-proje çizimi,
- Anayoldaki refüjlerin ağaçlandırılması ve buralarda toprak üstünün bitki ile kapatılması,
- Kooperatife ait arazinin çevresini kafes ve dikenli tel ile kapatma işi,
- Parselasyon,
- Aplikasyon (araziye uygulama),

ve benzeri hizmetlerde istisna ya da indirimli oran uygulanamaz.

Kooperatiflerin arsa alımlarında da genel hükümler geçerlidir. Buna göre özel mülk konusu bir arsanın (müzayede mahallinde yapılan satışı dışında) doğrudan kooperatiflere teslimi KDV'nin konusuna girmemektedir. Ancak konut yapı kooperatiflerinin ticari bir işletmeye dahil olan veya özel mülk konusu olmakla beraber müzayede mahallinde satılan bir arsayı satın alması işlemi (Kanunun (17/4-r)maddesindeki istisna uygulaması hariç), KDV'ye tabidir.

Diğer taraftan, konut yapı kooperatiflerinin emanet usulüyle inşaat işi yaptırılmaları halinde, taşeron ve müteahhitler tarafından konut yapı kooperatiflerine yapılan malzeme hariç işçilik hizmetlerinde, yalnızca işçilik hizmetlerine istisna veya indirimli oran uygulanır. Bunun dışında inşaatta kullanılmak üzere piyasadan satın alınan mal ve hizmetler ise genel hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulur."

Konut yapı kooperatiflerine bu istisna kapsamında (veya %1 oranlı KDV ile) inşaat taahhüt işi yapılabilmesine ilişkin olarak 106 no.lu KDV Genel Tebliği ile getirilen şart ve daha önce 2003/5 sayılı KDV Sirküleri ile getirilmiş olan ve iptale uğramış bulunan şart ile ilgili görüşlerimiz 2007/96 no.lu Sirkülerimizde açıklanmıştır.

NOT :

Günümüzde yapımı devam eden ve 29.07.1998 öncesinde ruhsata bağlanmış konut inşaatına rastlamak neredeyse imkansızdır. Dolayısıyla bu maddenin (a) bendinin uygulama alanı yok denecek kadar azdır.

2. NET ALANI 150 M² yi AŞMAYAN KONUTLARLA İLGİLİ OLARAK KANUNLA KURULMUŞ SOSYAL GÜVENLİK KURULUŞLARINA ve BELEDİYELERE YAPILAN TAAHHÜT İŞLERİ :

- 1997 sonuna kadar bu işler geçici 9 uncu madde uyarınca KDV'den istisna edilmişti.

- 01.01.1998 den itibaren bu işler % 1 nispetinde KDV'ye tabi hale gelmiştir.

Ancak, **inşaat ruhsatı 29.07.1998'den önce alınmış olmak kaydıyla bu işler, 01.01.1998 den geçerli olmak üzere (inşaat bitinceye kadar) KDV den istisna olmaya devam edecektir.** Yani 29.07.1998 den önce inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara yönelik taahhüt işleri bakımından 1998 başından sonra yapılan % 1 nisbetindeki KDV hesaplamaları ve KDV indirimleri geçersiz hale gelmiştir. 29.7.1997'den sonra ruhsatı alınmış inşaatlara yönelik taahhüt işleri % 1 nispetinde KDV'ye tabi olacaktır.

Bu işlerin net alanı 150 m² yi aşan konutlara yönelik olması halinde öteden beri genel oranda KDV hesaplanması sözkonusudur ve bu uygulama devam edecektir.

Geçici Madde 15

NOT :

Günümüzde yapımı devam eden ve 29.07.1998 öncesinde ruhsata bağlanmış konut inşaatına rastlamak neredeyse imkansızdır. Dolayısıyla bu maddenin (a) bendinin uygulama alanı yok denecek kadar azdır.

3. "İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ" TABİRİNİN KAPSAMI :

İnşaat ruhsatı 29.07.1998 den önce alınmış olan inşaatlarla ilgili olarak, bu inşaatlar bitinceye kadar devam edecek olan ve

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan,
- 150 m² yi aşmayan konutlarla ilgili olmak şartıyla sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan,

İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİ KDV den müstesnadır. (Bu inşaat taahhüt işleri, inşaat ruhsatı 29.07.1998 ve daha sonra alınmış inşaatlarla ilgili ise %1 oranında KDV ye tabi tutulmaktadır.)

Söz konusu inşaatlarda kullanılmak için alınıyor olsa dahi, inşaat malzemesi satışlarında bu istisna hükmü (veya %1 oran) uygulanamaz. Çünkü bu sadece mal satışlarıdır ve bir taahhüt işi içermemektedir.

İstisna (veya %1 oran) uygulanabilmesi için, malzeme dahil olsun, olmasın taahhüt suretiyle yüklenilmiş bir iş söz konusu olmalıdır.

ÖRNEK :

Bir demir tüccarı bu inşaatlarda kullanılmak üzere inşaat demiri sattığında %18 KDV li fatura kesmek zorundadır. Fakat aynı tüccar aynı demirleri, kesmek, bükmek ve bağlamak suretiyle kalıpların içine yerleştirip, beton dökümüne hazır halde teslim ederse, taahhüt işi yapmış olur ve demir bedelini de içeren taahhüt bedeli, bu madde kapsamındaki (29.07.1998 tarihinden önce ruhsata bağlanmış inşaatlar için) KDV den müstesna olur. (Ruhsat tarihi daha sonra ise bu kapsamdaki taahhüt işi %1 oranda KDV ye tabiidir.)

Hangi işlerin inşaat taahhüt işi sayıldığı konusundaki ana düzenleme 49 no.lu KDV Genel Tebliğinde yapılmıştır. (49 no.lu Tebliğin metni, yukarıdaki Geçici 9 uncu maddenin devamında yer alan açıklamalarımızda mevcuttur.)

İlk 59 Sirküleri yürürlükten kaldıran 60 no.lu KDV Sirkülerinde, 5 ve 56 no.lu Sirkülerde yer alan düzenlemeler şu şekilde yer almıştır :

"3.6.5. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt Hizmetlerinde KDV Uygulaması

KDV Kanununun geçici 15 inci maddesi ile 29/7/1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den müstesnadır.

29/7/1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" ise 30/12/2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli (I) sayılı listenin 12 nci sırası uyarınca % 1 oranında KDV'ye tabi tutulmaktadır.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalara 49, 66 ve 106 Seri No.lu KDV Genel Tebliğlerinde yer verilmiştir.

Geçici Madde 15

Bu düzenlemelere göre konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması,

Şartlarının yanısıra inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği veya kooperatifin bağlı olduğu üstbirlük adına tescil edilmiş ve inşaat yapı ruhsatının konut yapı kooperatifine verilmiş olması da gerekmektedir.

Buna göre, yukarıda açıklanan şartlar çerçevesinde, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işleri, bina inşaat ruhsatının 29/7/1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV'den istisna tutulacak, bina inşaat ruhsatı bu tarihten sonra alınmışsa %1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Ancak inşaat yapı ruhsatının konut yapı kooperatifine verilmediği durumlarda, söz konusu kooperatiflere verilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanması mümkün bulunmadığından bu kooperatiflere yapılacak teslim ve hizmetler, söz konusu teslim ve hizmetler için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır.

3.6.5.1. İstisna veya İndirimli Oran Uygulaması Kapsamına Giren İşlemler

İstisna veya indirimli oran uygulaması kapsamına girip girmediği konusunda yukarıdaki genel tebliğlerde sayılmayan ve Bakanlığımızca Bayındırlık ve İskan Bakanlığının görüşü çerçevesinde inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirilebileceği anlaşılan işler aşağıda belirtilmiştir;

- Ahşap taban rabıtası
- Alüminyum doğrama, alçıpan tavan (alüminyum, polikarbon levha vb.) çatı kaplama, çatı trapez, alüminyum cephe giydirme, aydınlatma armatür ve spotları
- Kapı, mutfak dolabı ve PVC pencere yapımı
- Artezyen kuyusu ve elektrik trafosu
- Bahçe içi doğalgaz servis hattı
- Bahçe ve çim aydınlatma armatürleri teslim ve montajı
- Bahçe yollarına kilitli parke taşı döşenmesi
- Balkon veranda ve korkuluklarının imalat ve yerine montajı
- Barbekü yapım işi
- Bekçi ve şantiye evi inşaatı
- Box yapımı
- Cam mozaik kaplama işi
- Çatı katı yan duvar üstü, pencere ve balkon üstlerine mermer, baca dibi güvercinlik dereleri, su olukları
- Çelik kapı imalatı, montajı ve pres kapı yapım işi
- Çevre düzeni işleri

Geçici Madde 15

- Çocuk parkı, plastik dış cephe kaplama malzeme montaj işi
- Duşakabin montaj yapım işi
- Eco therm tipi garaj kapıları ve motorlarının teslimi ve montaj işi
- Elektrik temini ve direk tipi trafo
- Fayans ve karo yerine ikame edilen duvardan duvara rafting makine halısı döşenmesi
- Ferforje demir işleri
- Gazbeton elemanları
- Hasır çelik yapım
- Hazır beton imal edilip mikserlerle götürülerek kalıplara dökülmesi işi (çimento, çakıl, kum ve suyun transmikserlerle karıştırılarak ve şantiyeye nakledilerek pompalarla daha önce hazırlanmış betonarme kalıplara basılması)
- Hazır demir imalatı (betonarme demirlerinin projesine göre imalatçı tarafından fabrikada kesilip etriye, çiroz, pilye, gönye ve diğer bükme işlerinin hazırlanıp inşaat sahasına nakli ve kalıbı hazır katlara çıkarılıp yine projesine göre yerine monte edilerek beton atmaya hazır hale getirilmesi işlemi)
- Hoparlör tesisatı
- İnce sıva, kör kasa
- Isı merkezi pompa grupları, ısıtma eşanjörü, ısıtma şebekesi, boru tesisatlarının izolasyon malzeme ve montajı
- Isı ve su ve sığınak izolasyon işi
- Isıcam teslimi ve montajının ayrı ayrı taahhüt edilmemesi şartıyla ısıcamın konutlara monte edilmesi
- İstinat duvarlarının yapımı, ara yolların yapımı, yan duvarların yapımı ve fens teli ile çevrilmesi işi
- Kamelya yapım işi
- Kartonpiyer alçı ve montaj işleri
- Kapı kolu teslimi ve montajı işi
- Kapı zilleri, kapı görüşmeli kat telefonları
- Klima tesisatı yapımı (split klima tesisatı)
- Kombi ve tesisatı işi
- Kombi makinesi alımı-montaj işleri
- Konutlara bilgisayar sistemli elektronik elektrik sayacı takılması
- Konutların mermer, doğrama ve pencerelerin pen cinsinden yapımı
- Kooperatifin arsasına getirilecek yüksek gerilim hattı ile yüksek gerilim trafolarının satın alınması ve satıcı tarafından monte edilmesi

Geçici Madde 15

- Kooperatiflerin kalorifer bacalarının yapım ve yapılmış bacaların tadil edilmesi
- Kooperatiflerin konut inşaatlarına başlamak üzere arazilerinde yaya ve trafik yollarının açılarak, maki ve bitkilerin temizlenmesi, buna bağlı olarak kayaların kırılarak yaya ve trafik yollarının açılması
- Kum çıkarma ve nakli
- Makine alçı sıva, alçı dekorasyon
- Manyetik tip su arıtma cihazının, içinden geçirilen sert suyun yumuşatılmasından sonra kullanıcılara verilmesini sağlayan cihaz
- Merkezi ısıtma sistemlerinin doğalgaza dönüştürülmesi ve doğalgaz hattı döşenmesi
- Merkezi kilit, zil sistemi ve diyafon sistemi (görüntülü diyafon cihazı ve tesisatı yapım işi dahil)
- Mermer merdiven, sahanlık, limonluk, süpürgelik ve eşik yapımı
- Mermer yapımı ve taş şömine işi
- Mermer merdiven dış cephe taş kaplama işi
- Mutfak aspiratörü ve montajı işi
- Paratöner yapım işi
- Park ve sokak elektrik işleri
- (PDK) Prefabrik döşeme kirişleri yapım işi
- Pencere ve balkon denizliklerinin yaptırılması işi
- Ponzablock hafif yalıtım sistemleri
- Prefabrik trafo istasyon inşaatı ve bina içindeki hücre inşaatları
- PTT telefon şebekesi hafriyat, menol ve büz imalatı işi
- Saçak beton atılması ve blokların dış kapı girişlerinin mermer kaplanması işi
- Sığınak inşası işi
- Su yalıtım işlemi
- Subasmanı ve binanın kaba inşaatı
- Telefon şebekeleri ankastraları yaptırılması, çöp toplama kapları (konteynır) yapımı
- Temel duvarların beton ile desteklenmesi işi
- Temel kazma, düzeltme, yol açıp çakıl serme işi
- Tesfiye tabakası (şap yapım işi)
- Toprakaltı betonarme perde duvarlarının su yalıtımı işi
- Trafo binası yapımı işi
- Tranşe-tesisat bağlama yapım işi

Geçici Madde 15

- Yağmur suyu olukları ile indirme boruları montajı işi
- Yangın merdiveni
- Yol ve sanat yapıları inşaatı işi
- Mantolama
- Dış cephe ısı yalıtımı
- Elektronik kapı sistemi kurulması
- Garaj kapısı imalatı-montajı
- Münhasıran yönetim amaçlı yaptırılan binalar
- Kooperatif arazisi üzerine güvenlik sistemleri, kamera ve kayıt cihazları montajı
- Kooperatif üyelerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak üzere yaptırılan okul, hastane, sağlık ocağı, ibadethane gibi yapılara ilişkin inşaat taahhüt işleri

Konut yapı kooperatiflerine yapılan ve 49 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinde ve yukarıda belirtilmeyen inşaat taahhüt işlerinin istisna kapsamına girip girmediği hususunda Başkanlığımızdan görüş alınması gerekmektedir.

Bu işlerin hepsinin veya birkaçının veya ayrı ayrı her birinin müteahhitler veya taşeronlarca konut yapı kooperatiflerine yapılması, istisna uygulamasına engel değildir. Müteahhitlerin konut yapı kooperatiflerine karşı üstlendikleri inşaat taahhüt işlerinin bir kısmını taşeronlara yaptırmaları halinde, taşeronun müteahhide verdiği hizmet genel esaslara göre KDV'ye tabi olacaktır. Müteahhidin kooperatife yaptığı inşaat taahhüt işi ise kooperatifin inşaat ruhsatının 29/7/1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV'den müstesna olacak, ruhsatın bu tarih veya daha sonra alınmış olması halinde % 1 oranında KDV'ye tabi tutulacaktır.

3.6.5.2. Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim (birincisi arsa sahibinin müteahhide arsa teslimi, ikincisi müteahhidin arsa sahibine konut teslimi) söz konusudur. Dolayısıyla, bu kapsamdaki işlemler teslim mahiyetinde olduğundan kat karşılığı inşaat işlerinde konut yapı kooperatiflerine ifa edilen bir inşaat taahhüt işinden söz edilemez.

Örneğin, yapı ruhsatında adı "yapı sahibi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifinin, adı "yapı müteahhidi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifi ile kat karşılığı anlaşması durumunda yapı sahibi kooperatife konut teslimi söz konusu olduğundan istisna ya da indirimli oran uygulamasından söz edilemeyecektir. Bina inşaat ruhsatının "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatifine bu kapsamda ifa edilen inşaat taahhüt işleri ise, işin sahibi söz konusu konut yapı kooperatifi olmadığından ve dolayısıyla "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

3.6.5.3. Tasfiyeye giren konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerine istisna veya indirimli oran uygulanmayacaktır. Bu uygulama tasfiyenin hukuken ve fiilen başlaması ile geçerli olacaktır. Tasfiye kararı alan ancak tasfiye uygulamasına hukuken ve fiilen başlamayan, diğer bir deyişle tasfiye kararını ticaret siciline tescil ettirmeyen kooperatifler istisna veya indirimli oran uygulamasından faydalanmaya devam edecektir.

3.6.5.4. KDV Kanununa göre konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulaması, konutların kullanılmaya başlanılmasına (yapı kullanım izin belgesi alınmasına) kadar yaptırılacak inşaat taahhüt işlerini kapsamaktadır."