

DENET SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 02.01.2013
Sirküler No : 2013/015

NET 150 M2'NİN ALTINDAKİ KONUTLARDAN BAZILARININ KDV ORANINI %8 VEYA %18'E YÜKSELTEN KARARNAME YAYIMLANMIŞTIR

2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın (R.G.01.01.2013 - 28515) 7 inci maddesi ile net alanı 150 m2'ye kadar olan BAZI konutların KDV oranlarında değişiklik yapılmıştır.

Konuya ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatlerinize sunulmuştur.

1. YASAL DAYANAK :

6322 sayılı Kanunla KDV Kanunu'nun 28 nci maddesinde yapılan değişiklikle Bakanlar Kuruluna, inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için oran belirleme konusunda yetki verilmiştir. (Bu husus, 2012/67 sayılı Sirkülerimizin 7.2. no.lu bölümünde duyurulmuştur.)

2. KARARNAMEDEKİ METİN VE AÇIKLAMALARIMIZ :

2012/4116 sayılı Kararnamenin konuya ilişkin bölümü aynen şöyledir :

“Madde 7-24/12/2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 1 inci maddesine aşağıdaki (6) numaralı fıkra eklenmiştir.

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 2011 yılında 5.7 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 135 ülkede bulunan 1.118 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 49.000 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.

Denet'in müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz, iktibas edilemez.

(6) (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'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 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;

- 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,
- b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı,

uygulanır.”

Buna göre;

1. YAPI RUHSATININ 01.01.2013 VE SONRASINDA ALINDIĞI PROJELER DE DAHİL OLMAK ÜZERE, YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHTE ARSASININ 1 M²'sinin VERGİ DEĞERİ 500 TL'NİN ALTINDA OLAN 150 M²'nin ALTINDAKİ KONUTLARDA BAŞKACA ŞART ARANMAKSIZIN KDV ORANI %1 OLARAK UYGULANMAYA DEVAM EDİLECEKTİR. (Zira, KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Kararnameye ekli (I) sayılı listenin 11 no.lu pozisyonundaki “Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri” için geçerli olan %1 KDV oranı prensip olarak devam etmektedir.)

2. ANCAK YAPI RUHSATININ 01.01.2013 VE SONRASINDA ALINDIĞI PROJELERDE;

- Konut projesi, 5216 sayılı Kanun uyarınca BÜYÜKŞEHİR ALANINDA KALİYORSA VE,
- 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı veya riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu YERLERDE DEĞİLSE VE,
- İnşaat kalitesi lüks veya birinci sınıf olarak belirlenmiş ve yapılmışsa (yapı ruhsatının sonradan revize edilerek inşaat kalitesinin lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yükseltilmesi hali dahil)

Yapılacak konutların net alanı 150 M²'den az olsa bile, yapı ruhsatının alındığı tarihte konutun arsasının ;

- 1 M²'sinin vergi değeri 500 - 999 TL. ise KDV oranı.....: % 8
- 1 M²'sinin vergi değeri 1.000 TL. veya daha yüksek ise KDV oranı.....:%18

olarak uygulanacaktır.

Böylece, yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden itibaren alınmış olan konut projelerinde, 150 M2'nin altındaki konutlar için yukarıda yer alan şartlarla birlikte konut arsasının, yapı ruhsatının alındığı tarihteki vergi değerine göre belirlenen üçlü KDV oranı rejimine geçilmiş olmaktadır. Arsanın yapı ruhsatının alındığı tarihteki M2 vergi değeri:

- 500 TL.nin altında ise KDV oranı:%1
- 500 - 999 TL. ise KDV oranı:%8
- 1.000 TL. veya daha yüksek ise KDV oranı.....:%18

olarak uygulanacaktır.

150 M2'nin üzerindeki konutlarla, M2 si ne olursa olsun işyerlerinin tesliminde KDV oranı değişmemiş olup, bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da %18 olarak uygulanmaya devam edilecektir.

Aşağıda, yapı ruhsatı 01.01.2013'ten sonra alınmış olan konut projelerine ilişkin örneklere yer verilmiştir:

Örnek 1:

Büyükşehir Belediye sınırları içinde kalan, lüks veya birinci sınıf olarak yapılmayan, arsa vergi değeri 1.500 TL. olan, 150 M2'nin altındaki bir konutun KDV'sinin %1 olması gerekir.

Örnek 2:

Büyükşehir Belediye sınırları içinde kalan, 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerler arasında sayılan, lüks veya birinci sınıf olarak yapılan, arsa vergi değeri 2.000 TL. olan 150 M2'nin altındaki bir konutun KDV'sinin %1 olması gerekir.

Örnek 3:

Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında kalan, lüks veya birinci sınıf olarak yapılan, arsa vergi değeri 1.500 TL. olan, 150 M2'nin altındaki bir konutun KDV'sinin %1 olması gerekir.

Örnek 4:

Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında kalan, lüks veya birinci sınıf olmayan, arsa vergi değeri 480 TL. olan 150 M2'nin üstündeki bir konutun KDV'sinin %18 olması gerekir.

3. YÜRÜRLÜK :

SÖZ KONUSU KDV ORANI DEĞİŞİKLİĞİ 31.12.2012'YE KADAR (BU TARİH DAHİL) YAPI RUHSATINA BAĞLANMIŞ OLAN KONUTLARI ETKİLEMeyecektir.

2012/4116 sayılı Kararnamenin 12/b maddesinde, 150 m2'ye kadar olan konutlara ilişkin KDV oranı değişikliğinin,

“...yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine...”

uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Saygılarımızla.