



For the latest from BDO Turkey, follow us



**Sirküler Tarihi : 31.01.2021**  
**Sirküler No : 2021/030**

## **6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KONUTLARA İLİŞKİN İNŞAAT TAAHHÜT HİZMETLERİNDE KDV ORANI % 18'DEN % 1'E DÜŞÜRÜLMÜŞTÜR**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 28 inci maddesinde, KDV oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10 olarak belirlenmiş olup, Cumhurbaşkanı bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dâhilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Halen muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanı Kararları ile değişik **2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (Karar)** ile belirlenmiş KDV oranları geçerlidir. Bu Kararın 1'inci maddesine göre,

- Eklî (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1,
- Eklî (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, % 8
- Eklî listelerde yer alanlar almayanlar için ise genel oran olan % 18 oranında KDV hesaplanmak zorundadır.

### **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](http://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 dâhil dünya çapında 91.054 kişi çalışmaktadır.*

*Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayının, 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.*

## 1. KONUT TESLİMİ VE KONUTLARA İLİŞKİN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV ORANI:

2007/13033 sayılı Karara ekli (I) sayılı listenin;

- 11'inci sırasına göre, **net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri** ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı,
- 12'nci sırasına göre, konut yapı kooperatifleri ile Darülaceze Başkanlığına yapılan **inşaat taahhüt işleri**,
- 13'üncü sırasına göre, **kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri**,

için KDV oranı % 1 olarak uygulanmaktadır.

Buna göre, prensip olarak net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde % 1, 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konut teslimlerinde ise % 18 oranı geçerlidir.

Ancak 2007/13033 sayılı Kararın 6'ncı maddesine göre, (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan **net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlardan; (5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde 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 dâhil üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> 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) 500 TL ile 1.000 TL (1.000 TL hariç) arasında olan konutların tesliminde % 8,
  - b) 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18 oranı uygulanır.
- (ii) **Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) 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) 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dâhil) arasında olan konutların tesliminde % 8 oranı,
  - b) 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde % 18 oranı uygulanır.

Buna göre, [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü'nün 25/04/2014 tarih ve 39044742-KDV.28-1207 sayılı Özelgesinde](#) de belirtildiği üzere,

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki proje dahilinde yapılan inşaatın bitiminde 150 m<sup>2</sup>'nin altında bulunan konut teslimlerinde arsa birim m<sup>2</sup> vergi değerlerine ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde bulunup bulunmadıklarına bakılmaksızın % 1 oranında KDV uygulanır.
- Net alanı 150 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların satışında ise %18 oranında KDV hesaplanır. Taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunması bunu değiştirmez.

6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri için (kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri hariç) özel bir düzenleme bulunmadığından bu inşaat işleri için genel oranda (% 18) KDV hesaplanmak zorundadır.

Bu husus, yukarıda belirtilen özelgenin son paragrafında '*Öte yandan, inşaatınız süresince şirketinize yapılacak malzeme teslimlerinde ve taşeron firmalar tarafından kesilecek hak edilecek faturalarında KDV Kanunu açısından tam veya kısmi istisna söz konusu olmayıp, bu malzeme ve hizmetlerin ait olduğu oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.*' şeklinde ifade edilmiştir.

Keza, [İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü'nün 07/04/2015 tarih ve 39044742-KDV.28-637 sayılı Özelgesinde](#) de, "*Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında olsa dahi bir binanın kat maliklerinden alınan belli bir bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşasına ilişkin olarak inşaatın bitiminde kat maliklerine tarafınızca düzenlenecek faturada söz konusu işlem konut teslimi değil inşaat taahhüt işi kapsamında bulunacağından genel oranda (%18) KDV hesaplanacaktır.*"

denilmek suretiyle bu husus açıkça belirtilmiştir.

## 2. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU YERLERDE YAPILAN DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KDV ORAN DEĞİŞİKLİĞİ:

Önceki bölümde açıklandığı üzere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında olsa dahi inşaat taahhüt işleri için % 18 oranında hesaplanması gerekmektedir.

Cumhurbaşkanınca 30 Ocak 2021 Tarihli ve 31380 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan ve aynı gün yürürlüğe giren [Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar \(Karar Sayısı: 3470\)](#) ile, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararın eki (I) sayılı listenin 13 üncü sırasının sonuna aşağıdaki ibare eklenmek suretiyle **6306 sayılı 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 % 18'den % 1'e düşürülmüştür.**

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

Buna göre,

- İndirimli oran (%1), 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan **konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri** için geçerli olup, mevcut inşaat alanının 1,5 katına kadar olan yeni inşaat alanları ile sınırlı olarak uygulanacaktır. İnşaat alanının 1,5 katını aşan kısım için % 18 oranında KDV hesaplanması gerekir.
- 6306 sayılı Kanun kapsamında taşınmaz maliklerine ait konut inşaatlarına verilen inşaat taahhüt işleri için indirimli oran geçerli olacaktır. Kat karşılığı inşaat projeleri bu değişiklikten etkilenmeyecektir. Çünkü arsa sahibine arsasına karşılık müteahhit tarafından bağımsız bölüm verilmesi işlemi “*trampa*” niteliğinde olup, arsa sahibine verilen bir inşaat hizmeti söz konusu değildir. Bu işlemde arsa sahibine verilen bağımsız bölümün niteliğine göre geçerli oranda KDV hesaplanmaktadır. Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde ise % 1 oranı uygulanmaktadır. Oysa maliklerin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak yerine inşaatı kendilerinin yapmaları halinde aldıkları inşaat taahhüt hizmetine % 18 KDV uygulanmaktaydı. Esasen bu değişikliklerle malikler adına oluşan bu haksız durum giderilmiş olmaktadır.
- İndirimli oran uygulaması için inşa edilen konutların 150 m<sup>2</sup>'nin altında veya üstünde olmasının bir önemi bulunmamaktadır.
- İnşaat alanında konut dışı yapıların da olması durumunda, konut dışı alanlara ilişkin inşaat taahhüt hizmetlerine % 18 oranı uygulanacaktır.
- Oran indirimi 30 Ocak 2021 tarihinde itibaren yürürlüğe girdiği için, kapsama giren inşaat taahhüt hizmetleri için bu tarihten itibaren düzenlenecek faturalarda % 1 oranında KDV hesaplanacaktır.
- Bu indirimli oran uygulaması nedeniyle inşaat taahhüt hizmetini veren mükelleflerim, indirimli orana tabi işlemler nedeniyle yükledikleri ve indirim yoluyla gideremedikleri KDV tutarının Cumhurbaşkanınca belirlenen tutarı (2021 yılı için 18.900 TL'yi) aşan kısmının iadesi belli şartlarla mümkündür.

Saygılarımızla.