

Mehmet MAÇ  
Yeminli Mali Müşavir

## KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İSTİSNA KAPSAMINDA VEYA %1 ORANLI KDV İLE İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ YAPILABİLMESİNE İLİŞKİN YENİ ŞART

### 1. İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE KDV İSTİSNASI VE KDV ORANI:

#### 1.1. KDV İstisnası :

İnşaat taahhüt işlerine yönelik KDV istisnası sadece 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatına bağlanmış olan inşaatlar ile ilgili olmak kaydıyla ;

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri ve
- Sadece 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayan konutlara münhasır olmak üzere kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan inşaat taahhüt işleridir. (KDV Kanunu'nun Geçici 15. maddesi)

#### 1.2. KDV Oranı :

İnşaat taahhüt işleri prensip olarak %18 oranında KDV ye tabidir.

Ancak, aşağıdaki inşaat taahhüt işlerinde KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir:

**“12 - Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,**

**13- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan, sadece 150 m<sup>2</sup> ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri”**

Görüldüğü gibi **konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, yapılan konutların 150 m<sup>2</sup> den büyük olup olmadığına bakılmaksızın %1 oranda KDV ye tabidir.** (Hangi işlerin inşaat taahhüt işi sayıldığı konusunda geniş bilgi için [www.bdodenet.com.tr](http://www.bdodenet.com.tr) adresli web sahifemizdeki elektronik KDV kitabımızın Geçici 15 nci maddesine ilişkin bölümüne bakınız.)

### 2. 2003/5 SAYILI KDV SİRKÜLERİYLE İLK ÖNCE GETİRİLMİŞ OLAN ŞART :

Maliye İdaresi, 2003/5 sayılı KDV Sirküleri ile ilk olarak, taahhüt işinin KDV'den istisna veya % 1 oranında KDV uygulanarak yapılabilmesi için bu taahhüt işine ilişkin **inşaat ruhsatının konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olması** şartını getirmişti.

Bilindiği üzere Maliye İdaresi, VUK'nun 413 üncü maddesine dayanarak umumî mukteza mahiyetinde olmak üzere, [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresli web sahifesinde Sirküler yayınlamaktadır.

Yayınlanan sirkülerlerin iptal davasına konu edilip edilemeyeceği uzun süre tartışma konusu olmuştu.

Yukarda belirtilen 2003/5 sayılı KDV Sirkülerinin dava konusu edilmesi üzerine Danıştay 4. Dairesi bu Sirkülerdeki yasada bahsi geçmeyen ve düzenleyici mahiyet taşıyan hükmün İdari Yargıya ve iptal işlemine konu olabileceği görüşü ile iptal kararını vermiş bulunmaktadır.(Danıştay 4. Dairesi'nin 31.10.2006 tarih ve E.2006/1452 ve K.2006/2080 sayılı kararı)

Ancak daha sonra bu iptal kararının temyizi üzerine Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu, Sirkülerin kesin ve yürütülmesi gereken genel bir düzenleyici işlem olmadığından iptaline karar verilmesinin de mümkün bulunmadığı gerekçesiyle, söz konusu iptal kararının yürürlüğünü durdurmuştur. ( 20.03.2009 tarih ve E.2008/574 sayılı karar).

Genel Kurulun bu yürütmenin durdurulması kararı nedeniyle, 2003/5 sayılı KDV Sirküleri yeniden geçerlilik kazanmıştır.

### 3. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İSTİSNA KAPSAMINDA VEYA %1 ORANDA KDV İLE İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ YAPILABİLMESİ İÇİN GETİRİLEN İKİNCİ KEZ GETİRİLEN ŞART:

2003/5 sayılı KDV Sirkülerinin iptali üzerine Maliye İdaresi kendi görüşünü uygulamaya devam ettirmek amacıyla 28.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 106 No.lu KDV Genel Tebliği'ni çıkararak bu tebliğin B bölümünde, 28.07.2007 tarihinden itibaren yapılacak inşaat taahhüt sözleşmeleri kapsamındaki taahhüt işlerinin istisnaya veya %1 orana tabi olabilmesi için, inşaatın yapıldığı arsanın konut yapı kooperatifi adına tescil edilmiş olması şartını getirmiştir.

Bu şart, 23/5 no.lu KDV Sirkülerinde aranan şart ile aynı karakterdedir. Çünkü uygulamada inşaat ruhsatları sadece arsa sahiplerine verilmektedir.

106 no.lu Tebliğin ilgili bölümü şöyledir:

#### ***"B. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE VERİLEN İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE İSTİSNA VEYA İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMASI***

*KDV Kanununun geçici 15 inci maddesinde, 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri 1/1/1998 tarihinden geçerli olmak üzere KDV'den istisna edilmiştir. Bina inşaat ruhsatını 29.07.1998 tarihinden sonra almış konut yapı kooperatiflerine yapılacak inşaat taahhüt işleri ise 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli I sayılı listenin 12. sırası uyarınca %1 oranında KDV'ne tabi bulunmaktadır.*

*Konut yapı kooperatiflerine ifa edilen inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış KDV Genel Tebliği ile Sirkülerlerinde gerekli düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.*

**Bu Tebliğin yayımlandığı tarihten itibaren sözleşmesi imzalanacak inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından yararlanılabilmesi için, yukarıda belirtilen düzenlemelerde aranan şartların yanı sıra, inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması da gerekmektedir."**

Görüldüğü gibi Maliye İdaresi ;

- Bina inşaat ruhsatı 29.07.1998 den önce alınmış inşaatlarla ilgili olarak KDV istisnası kapsamında,
- 29.07.1998 tarihinde ve daha sonra ruhsata bağlanmış olanlarda %1 KDV oranı ile

konut yapı kooperatiflerine inşaat taahhüt işi yapılabilmesi için, bu Tebliğin yayımlandığı 28.07.2007 tarihinden itibaren, yapılacak taahhüt sözleşmeleri kapsamındaki taahhüt işinin yapıldığı bina veya binaların üzerinde bulunduğu **arsanın inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması** şartını aramaya başlamıştır.

106 no.lu KDV Genel Tebliği de iptal davasına konu edilmiş ve Danıştay 4.üncü Dairesi Tebliğ'deki bu şarta ilişkin hükmün yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir. (27.11.2008 tarih ve 2008/2158 esas no.lu karar).

#### **4. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE İSTİSNA KAPSAMINDA VEYA %1 ORANDA KDV İLE İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ YAPILABİLMESİ İÇİN ÜÇÜNCÜ KEZ İLERİ SÜRÜLEN ŞART:**

Maliye İdaresi 7.5.2010 tarihinde 56 no.lu KDV Sirküleri çıkararak, daha önce 2003/5 sayılı Sirküler ve 106 no.lu Genel Tebliğ ile öngördüğü yasada mevcut olmayan şartı, üçüncü kere yeniden ileri sürmüştür.

Bu Sirkülerde KDV istisnası veya % 1 oranda KDV uygulanabilmesi için yeniden “ **yapı ruhsatının konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olması** ” şeklindeki 2003/5 sayılı KDV Sirkülerinde yer almış olan şartı yeniden ortaya atmıştır.

#### **5. MALİYE İDARESİ İLE VERGİ YARGISI ARASINDAKİ GÖRÜŞ AYRILIKLARI SONA ERDİRİLMELİDİR:**

Maliye İdaresi ile Danıştay arasında görüş ayrılıklarına, vergi mevzuatının daha birçok alanında ve sıklıkla rastlanmaktadır. Bu olumsuz durum mükelleflerin ne yapacağını bilemez duruma düşmesine sebep olmakta, mali yapımızı karmaşık hale getirmekte, mükellef-idare ilişkilerini bozmakta, mükelleflerde ve özellikle yabancı sermayeli kuruluşlarda güvensizlik duygusu yaratmaktadır.

Maliye İdaresi, ekonomimizi zedeleyen bu olumsuzluğa sebebiyet vermemek için, ya birçok kere yaptığı gibi yargı kararlarına uyarak görüşünü değiştirmeli ya da görüşünde ısrarlı ise yargıya karşı durmak yerine, kendi görüşü doğrultusunda kanun çıkarılmasını veya yasa değişikliği yapılmasını sağlamaya çalışmalıdır.