

Sirküler Tarihi : 03.07.2009
Sirküler No : 2009/087

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÜYELERİNE YAPTIKLARI KONUT TESLİMLERİNDEKİ KDV İSTİSNASI KALDIRILMIŞTIR (5904 Sayılı Kanun'un 13/b ve 16'ncı Maddeleri)

1. GENEL BİLGİ :

5904 Sayılı Kanun'la (R.G. 03.07.2009, 27277) yapılan vergisel düzenlemelere ilişkin açıklamalar ve değişiklik hükümleri, 2009/86 sayılı Sirkülerimizde yer almaktadır.

Bu Sirkülerde; anılan Kanun'un 13/b ve 16'ncı maddeleri ile, Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK)'nda yapılan değişiklik sonucunda, konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptığı konut teslimlerindeki KDV istisnasına son verilmesi hususu açıklanmaktadır.

2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN KDV KARŞISINDAKİ DURUMU:

KDVK'nun 17/4-k maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptıkları konut teslimleri, konutun net alanı dikkate alınmaksızın, KDV'nden istisna edilmişti. Ancak 5904 Sayılı Kanun'un 13/b maddesi ile KDVK'nun anılan maddesinde yapılan değişiklik sonucunda anılan istisna 03.07.2009 tarihinden itibaren sona erdirilmiştir.

Diğer taraftan, 5904 Sayılı Kanun'un 16'ncı maddesi ile KDVK'na eklenen geçici 28'nci maddesi uyarınca; bu maddenin yürürlüğe girdiği 03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesna olacaktır.

Buna göre ;

- 03.07.2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yaptıkları konut teslimleri, konutun net alanı ne olursa olsun KDV'nden istisna olacaktır.
- Konut yapı kooperatiflerince, anılan tarihten sonra alınan bina inşaat ruhsatı kapsamında kooperatif üyelerine gerçekleştirilen konut teslimleri ise anılan istisnadan yararlanamayacak olup, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise %1 oranında¹, 150 m² ve üzerinde ise %18 oranında KDV'ne tabi olacaktır.

Ayrıca bina inşaat ruhsat tarihi ne olursa olsun, konut yapı kooperatiflerinin üyeleri haricindeki kişilere gerçekleştirdiği konut teslimleri; konutun net alanı 150 m²'nin altında ise %1 oranında, 150 m² ve üzerinde ise %18 oranında KDV'ne tabi olacaktır.

¹ KDVK'na ekli (I) Sayılı Listenin 11. maddesi uyarınca.

3. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN KDV İADESİ KARŞISINDAKİ DURUMU:

KDVK'nun 5904 Sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki 17/4-k maddesi uyarınca, konut yapı kooperatiflerinin üyelerine istisna kapsamında gerçekleştirdikleri konut teslimlerine ilişkin olarak yüklendikleri KDV tutarlarının iadesini talep etmeleri mümkün bulunmamaktadır. Ancak konut yapı kooperatiflerinin üyeleri haricindeki kişilere gerçekleştirdiği, 150 m²'nin altındaki konut teslimleri %1 oranda KDV'ne tabi olup, indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV'nin iadesi için geçerli olan düzenlemeler doğrultusunda, iadeye konu edilebilmektedir.

5904 Sayılı Kanun ile anılan kooperatiflerin üyelerine yaptıkları konut satışlarındaki söz konusu istisna (03.07.2009 tarihinden önce inşaat ruhsatı alınan binalar hariç) sona erdiğinden, Sirkülerin önceki bölümünde açıklandığı üzere bu tarihten sonra konut yapı kooperatiflerince üyelerine gerçekleştirilecek 150 m²'nin altındaki konut teslimleri de %1 oranda KDV tabi olacaktır.

Dolayısıyla konut yapı kooperatiflerince, anılan tarihten itibaren gerçekleştirilen söz konusu teslimlere ilişkin olarak yüklenilen KDV tutarları da, indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV iadesi için geçerli olan düzenlemeler doğrultusunda, iadeye konu edilebilecektir.

4. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNE VERİLEN İNŞAAT TAAHHÜT HİZMETLERİNİN KDV KARŞISINDAKİ DURUMU:

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri %1 oranında KDV'ne tabi bulunmaktadır². Ayrıca KDVK'nun geçici 15'inci maddesi uyarınca, 29.07.1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olan inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri, KDV'nden müstesnadır.

Anılan istisna ve indirimli oran uygulamasından yararlanma şartları, Maliye Bakanlığı tarafından ilk olarak 21.11.2003 tarih ve 2003/5 Sayılı KDV Sirküleri ile açıklanmıştır. Anılan Sirkülerde söz konusu kapsamda bulunan işler sayılmış ve indirimli KDV oranı ve KDV istisnası hükümlerinden yararlanılabilmesi için, inşaat ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olması gerektiği, aksi takdirde yapılan inşaat taahhüt işlerinin istisnadan veya indirimli oranda katma değer vergisinden yararlanmasının mümkün olmadığı açıklanmıştır.

Söz konusu Sirkülerde yer alan ve inşaat ruhsatının konut yapı kooperatifi adına düzenlenmesine ilişkin yapılan açıklamalar Danıştay 4. Dairesi'nin 31.10.2006 tarih ve 2006/2080 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak iptal kararı sadece inşaat ruhsatının yapı kooperatifi adına düzenlenmesi şartının hukuki olmadığına ilişkin olup, söz konusu Sirkülerde yer alan inşaat taahhüt işlerinin kapsamına ve diğer hususlara ilişkin açıklamaların geçerliliğine yönelik bir iptal söz konusu olmamıştır.

Bunun üzerine Maliye Bakanlığı 28.07.2007 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 106 no.lu KDV Tebliği'nde, *"Bu Tebliğin yayımlandığı tarihten itibaren sözleşmesi imzalanacak inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından yararlanılabilmesi için, yukarıda belirtilen düzenlemelerde aranılan şartların yanı sıra, inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması da gerekmektedir"* açıklamasına yer vererek söz konusu şartı 28.07.2007 tarihinden itibaren tekrar uygulamaya koymuştur.

² KDVK'na ekli (I) Sayılı Listenin 12. maddesi uyarınca.

Diğer taraftan Gelir İdaresi Başkanlığı'nın temyiz talebi üzerine Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu; 20.3.2009 tarihli Kararı (Esas No: 2008/574) ile, 2003/5 Sayılı KDV Sirkülerine ilişkin olarak, Danıştay 4. Dairesi'nin yukarıda belirtilen 2006/2080 sayılı kararının bozulmasına ve yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Buna göre, 2003/5 sayılı KDV Sirküleri'nde yapılan tüm açıklamalar Sirküler tarihinden itibaren geçerli olacaktır.

Ancak 5904 Sayılı Kanun ile KDVK'nda yapılan değişiklikler, konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat işlerine ilişkin KDV uygulamalarında herhangi bir değişiklik getirmemiştir.

Saygılarımızla.