

KONUT VE İŞYERİ SATIŞLARININ KDV'YE TABİ OLABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

KDV Kanunu'nun 1. maddesine göre konut ve işyerlerinin;

- Ticari, sınai, zirai, mesleki faaliyet kapsamındaki teslimleri,
- Bu faaliyetler kapsamına girmese dahi müzayede mahallerindeki satışları

KDV'ye tabi bulunmaktadır. Ticari nitelik taşımayan (arızı ticari faaliyet kapsamına giren) veya en az iki isteklinin katılımı suretiyle müzayede yoluyla yapılmayan konut ve işyeri satışları ise KDV'ye tabi bulunmamaktadır. Yani kişilerin bireysel olarak yaptıkları konut satışları yukardaki kapsamda değilse KDV kapsamına girmemektedir.

Bilindiği üzere konut ve işyeri satışlarında KDV, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan belirleme uyarınca, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde % 1, işyeri - ofis teslimlerinde ise % 18 oranında hesaplanmaktadır. Ancak 2012/4116 sayılı Kararname ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri ile ilgili olarak ayrıca bir belirleme yapılmıştır.

YENİ SİSTEMDE KONUT KDV'SİNDE NELER GELDİ?

Eski sistemde olduğu gibi konutun net alanının 150 m²'nin altında olması gerekmektedir. Üstünde olan konut ve işyerleri için %18 oran uygulanır. Eğer 150 m²'nin altındaysa;

1- Söz konusu konutun inşaat ruhsatının hangi tarihte alındığına bakılır. İnşaat ruhsatı 1.1.2013'ten sonra alınan konutlar için yeni KDV oranları geçerlidir. Dolayısıyla 1.1.2013 öncesi alınmış ruhsatlarla yapılmış olan konutlarda eski KDV oranları uygulanmaya devam edilecektir.

2- Yeni katma değer vergisi oranları sadece ve sadece Büyükşehir belediyesi kapsamındaki illerdeki 150 metrekarenin altındaki konutlarda uygulanacaktır. Yani sizin konutunuz Büyükşehir belediyesi kapsamı dışındaki illerdeyse eski sistemle katma değer vergisi uygulanmaya devam edilecektir.

3-Söz konusu 150 metrekarenin altındaki konut 6306 sayılı yasa(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun) kapsamındaki rezerv alan, riskli alan ya da riskli yapı kategorisindeki bir konut ise yeni katma değer vergisi oranları bunlara uygulanmayacaktır.

4-Yeni katma değer vergisi oranları kamu kurum kuruluşları ya da bunların iştirakleri tarafından ihale edilmiş konut projeleri kapsamında yapılmış olan konutlara uygulanmayacaktır. Yani 1.1.2013'ten önce bir kamu kuruluşu ya da bunun iştiraki tarafından projelendirilmiş ve ihale edilmiş bir konut projesinden söz ediyorsak 150 metrekarenin altındaki konut teslimlerinde eski sistemi uygulamaya devam edeceğiz.

5-Yeni katma değer vergisi oranları sadece lüks ve birinci sınıf inşaatlarda uygulanmaktadır. İkinci, üçüncü sınıf inşaatlarla basit inşaat sınıfındaki konutlarda eski katma değer vergisi oranları uygulamaya devam edilmektedir.

6-Söz konusu konutun asgari emlak vergisine tabi olan asgari birim metrekare değeri 500 TL'nin altındaysa **%1**, 500TL ile 1000 TL arasındaysa **%8**, 1000 TL'nin üstündeyse **%18** oranında katma değer vergisine tabidir. Öte yandan Maliye Bakanlığı'nın düzenlediği sirküler ve daha sonra verdiği özelgeler ile taşınmaz satışlarında uygulanacak KDV oranının taşınmazların yapı ruhsatı ile tapu kayıtlarında ne şekilde gösterildiğine değil, fiilen ne amaçla kullanıldığı/kullanılacağı hususuna bakılarak tespit edileceğini açıklamıştır.

DÜZENLEMeye İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Bu düzenleme bir anlamda Büyükşehir belediyesi kapsamı dışındaki illerdeki konutları cazip hale getirmektedir. Ama baktığımızda ekonominin çok büyük oranda zaten Büyükşehir belediyesi kapsamındaki illerde döndüğünü ve konut ihtiyacının da daha çok bu bölgelerde olduğunu görüyoruz. Dolayısıyla bir anlamda Büyükşehir belediyesi kapsamındaki illerde konut sahibi olanların bir dezavantaj yaşadığı, ya da cezalandırıldığını düşünebiliriz.

Bu düzenleme ile lüks ve birinci sınıf inşaatlara daha yüksek bir katma değer vergisi oranı uygulanması öngörülmüyor. Dolayısıyla bir yönüyle düzenlemenin ikinci, üçüncü sınıf ya da basit sınıfta yapılmış inşaatı teşvik eder gibi görünmektedir.

Bu düzenleme ile bakanlar kurulu kararı açıkça 6306 sayılı yasa(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun) kapsamındaki konut üretimini desteklemektedir. Böylece afet riski altındaki bölgelerin bir an önce dönüşümünün sağlanması için oraların cazip hale getirilmesi önemli bir husustur. Ancak 6306 sayılı yasa kapsamı dışındaki bölgelerdeki arsa sahipleri, konut üreticileri dezavantajlı duruma düşmektedir.