

SİRKÜLER (2021/29)

Resmi Gazete Tarih ve Sayısı	Yasal Dayanak
03.02.2017 - 29968	31.01.2017 Tarih ve 2017/9759 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi

İlgi sayılı Kararname ile; **net alanı 150 m²'ye kadar konutlar için** Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dâhil olmak üzere, **yapı ruhsatının alındığı tarihte**, üzerine yapıldığı arsanın **arsa birim m² vergi değeri**;

a) 1.000 Türk Lirasının altında olan Konutların tesliminde **% 1**,

b) 1.000 ile 2.000 Türk Lirası (2.000 Türk Lirası dâhil) **arasında** olan konutların tesliminde **% 8**,

c) 2.000 Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde **% 18**,

KDV oranı uygulanır.

A- Müteahhitler, Yapı Ruhsatını Yıl Sonuna Kadar Neden Almalıdır?

Net alanı 150 m²'ye kadar konutlar için uygulanacak KDV oranlarının belirlenmesinde dikkate alınan ve yukarıda belirtilen arsa birim m² vergi değerleri (1.000 ve 2.000 Türk Lirası), 2017 yılından bugüne kadar değiştirilmemiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 9/b ve 19/b maddeleri ile Vergi Usul Kanunu'nun 49. maddesi (b) fıkrasına göre, arsa ve arazi takdirleri **her 4 yılda bir** yapılarak bulunan yeni değerler takip eden bütçe yılından itibaren uygulanmaktadır.

Buna göre; 01.01.2022 tarihinden itibaren uygulanacak arsa ve araziler için m² vergi değerleri, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda belirlenmiş olup, ilgili belediye veya muhtarlıklardan öğrenilebilir.

Dolayısıyla 2022 yılında alınacak yapı ruhsatlarında net alanı 150 m²'ye kadar konutlar için uygulanacak KDV oranlarının belirlenirken 01.01.2022 tarihinden itibaren uygulanacak **arsa birim m² vergi değerleri dikkate alınacağından**; birçok konut projesinde KDV oranları, % 1 yerine % 8 veya % 18'e yükselebilecektir.

Bu nedenle müteahhitlerin, yeni projeleri için, yıl sonuna kadar yapı ruhsatını almalarında bulunmaktadır. Çünkü **yapı ruhsatının yıl sonundan önce alınması durumunda; konut teslimleri, 2022 ve sonrasında da olsa, KDV oranları belirlenirken 2021 yılı için uygulanan arsa birim m² vergi değerleri dikkate alınacaktır.**

B- KDV Oranı Belirlenirken Tapudaki Satış Bedeli Dikkate Alınır mı?

Net alanı 150 m²'ye kadar konutlar için uygulanacak KDV oranlarının belirlenmesinde, tapudaki alım satım değeri değil, Emlak Vergi Kanunu uyarınca belirlenen **asgari arsa birim m² vergi değerleri** dikkate alınacaktır.

C- Konutlarda Güncel KDV Oranları Nedir?

1) Büyükşehir Belediyesi Olmayan Yerlerde;

- a) Net Alanı 150 m²'nin Altındaki Konut Teslimlerinde % 1,
- b) Net Alanı 150 m² ve Üzerindeki Konut Teslimlerinde % 18,

2) Büyükşehir Belediyesi Kapsamındaki;

a) 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Olan Yerlerde;

- aa) Net Alanı 150 m²'nin Altındaki Konut Teslimlerinde % 1,
- ab) Net Alanı 150 m² ve üzerindeki Konut Teslimlerinde % 18,

b) Lüks ve Birinci Sınıf İnşaat Kalitesinde Olmayan Konutlarda;

- ba) Net Alanı 150 m²'nin Altındaki Konut Teslimlerinde % 1,
- bb) Net Alanı 150 m² ve üzerindeki Konut Teslimlerinde % 18,

c) Lüks ve Birinci Sınıf İnşaat Kalitesindeki Konutlarda;

ca) Net Alanı 150 m²'nin Altındaki Konutlarda;

caa- Yapı Ruhsatı 01.01.2013 ile 31.12.2016 Tarihleri Arasında Alınan Konutlarda; arsa birim m² değeri,

- 500 TL'yi aşmıyorsa % 1,
- 500 ile 1.000 TL arasında ise % 8,
- 1.000 TL ve üzerinde ise % 18,

cab- Yapı Ruhsatı 01.01.2017 ve Sonrasında Alınan Konutlarda; arsa birim m² değeri,

- 1.000 TL'yi aşmıyorsa % 1,
- 1.000 ile 2.000 TL arasında ise % 8,
- 2.000 TL ve üzerinde ise % 18,

cb) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda; ruhsat tarihi dikkate alınmaksızın % 18