

No: 2017/14**Tarih:** 03.02.2017

Konu: 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 03.02.2017 tarih ve 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Özet: 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında Konut teslimleri ile ilgili olarak;

- ✚ 31/01/2017 tarih ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 2,3,4,5 ve 6 ncı maddelerinde;
- Büyükşehirlerdeki lüks ve birinci sınıf konut teslimlerinde KDV oranının tespitinde esas alınan arsa birim m² vergi değerleri güncelliğini kaybettiğinden, 500 ve 1000 TL olarak uygulanan limitler, 1/1/2017 tarihinden itibaren alınan yapı ruhsatlarından itibaren geçerli olmak üzere sırasıyla 1000 ve 2000 TL olarak güncellenmiş ve bu nitelikteki konut teslimlerinde KDV oranı %8 olarak belirlenmiş,
 - % 18 KDV oranına tabi olan konut teslimlerine ilişkin olmak üzere 31/3/2017 tarihine kadar geçici olarak getirilen % 8 KDV oranı uygulaması, 30/9/2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

1. Konutlarda Arsa Metrekare Değerine Göre Farklı KDV Oranı Uygulaması

2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı¹ ile net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; **büyükşehirlerde** (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 yapılanlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil), yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın **arsa birim m² vergi değerine** göre oran farklılaştırılması uygulamasına gidilmiştir. Buna göre;

- 500 TL ile 1.000 TL (1.000 TL hariç) arasında olan konutların tesliminde % 8,
- 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18 (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8), oranında KDV uygulanmaktadır.

¹ 1 Ocak 2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Söz konusu oranlar; yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi bu tarihten itibaren yapılan konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerinde uygulanmıştır.

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı² ile bazı konut teslimlerinde uygulanan KDV oranlarında değişikliğe gidilmiştir. Buna göre;

Yapı ruhsatı 1 Ocak 2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren yapılacak yukarıdaki şartları taşıyan (büyükşehir belediyesinde, lüks veya birinci sınıf inşaat) konut inşaatı projelerinde, arsa birim m² vergi değeri;

- ✓ 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil) arasında olan konutların tesliminde % 8,
 - ✓ 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde % 18 (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8),
- oranında KDV hesaplanacaktır.

Yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 ile 31 Aralık 2016 tarihleri arasında alınan konut inşaat projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yapılan konut inşaatı projeleri kapsamındaki konut teslimlerinde KDV açısından bir değişiklik olmayıp, sirkülerimizin giriş kısmında açıklanan uygulama geçerli bulunmaktadır.

Yukarıdaki hükümden de anlaşılacağı üzere, Kararnamedeki şartları (büyükşehir belediyesinde, lüks veya birinci sınıf inşaat ya da birim m² değeri gibi) taşımayan net alanı 150 m²'den küçük konutlar için % 1 oranlı KDV uygulaması devam etmektedir.

Örneğin; İstanbul'da (büyükşehir) bulunan ve **yapı ruhsatı 1 Ocak 2017 tarihinden sonra alınmış** ve lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan net alanı 150 m²'den az bir konutun tesliminde; arsa birim m² vergi değeri 2.000 TL'den fazla ise % 18 (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8), 1.000 TL ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arasında ise % 8, 1.000 TL'den az ise % 1 oranında KDV hesaplanacaktır.

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararındaki şartları taşımayan (büyükşehir belediyesi, lüks veya birinci sınıf inşaat ya da birim m² değeri gibi) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için % 1 oranlı KDV uygulaması devam etmektedir. Buna göre; örneğin, büyükşehir belediye sınırları dışında, net alanı 150 m²'den küçük bir konutun, inşaat türüne veya arsa birim metrekare değerine bakılmaksızın tesliminde % 1 oranında KDV hesaplanacaktır. Aynı şekilde büyükşehir belediyesinde olmakla birlikte lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmamış olan 150 m²'den küçük konutlar da % 1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı yapılan düzenleme sadece 150 m²'den küçük konutlar için geçerli olduğundan, eskiden olduğu gibi, net alanı 150 m²'den büyük konutlar (30 Eylül 2017 tarihine kadar % 8) ile metrekaresine bakılmaksızın tüm işyeri teslimlerinde KDV oranı % 18 olarak uygulanmaya devam edilecektir.

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan söz konusu düzenleme, **3 Şubat 2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

² 3 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2. Yüzde 18 Oranına Tabi Konut Teslimlerinde İndirimli KDV Uygulaması

2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı³ ile KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na geçici madde eklenmişti. Buna göre **% 18 oranında KDV'ye tabi konutların 31 Mart 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde KDV % 8 oranında hesaplanmaktaydı.**

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı⁴ ile söz konusu 31 Mart 2017 ibaresi **30 Eylül 2017 olarak değiştirilmiştir.**

Buna göre; **30 Eylül 2017 tarihine kadar aşağıdaki konut teslimlerinde % 18 yerine % 8 oranında KDV hesaplanacaktır:**

- **Net alanı 150 m²'den büyük konut teslimleri ile**
- **Net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlardan;**
 - Yapı ruhsatı, 1 Ocak 2013 ile 31 Aralık 2016 tarihleri arasında alınan (büyükşehirde, lüks veya 1. sınıf inşaat) ve arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 1.000 TL ve üzerinde olan konutların teslimi,
 - Yapı ruhsatı 1 Ocak 2017 tarihinden sonra alınan (büyükşehirde, lüks veya 1. sınıf inşaat) ve arsa birim metrekare emlak vergisi değeri 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların teslimi.
- 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan bu düzenleme, 3 Şubat 2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir

3. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Damga Vergisi Oranı Sıfır Olarak Belirlenmiştir.

6728 sayılı Kanun'un 28. maddesiyle, damga vergisine tabi kağıtların yer aldığı (1) sayılı tabloya, **"Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri"** ile **"7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri"** eklenmişti. Yayımlı tarihinde yürürlüğe giren bu hüküm uyarınca söz konusu kağıtların damga vergisi **binde 9,48** olarak belirlenmişti.

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1. Maddesi ile yapılan düzenleme;

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün "A. Belli parayı ihtiva eden kâğıtlar" başlıklı fıkrasının; (8) numaralı bendinde yer alan **"Resmî şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri"** ile (10) numaralı bendinin (b) alt bendinde yer alan **"7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri"**ne ait damga vergisi oranı **"0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.**

2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan bu düzenleme, 3 Şubat 2017 tarihinden itibaren

³ 8 Eylül 2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁴ 3 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

yürürlüğe girmiştir

Saygılarımızla.

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik

Hizmetleri Ltd. Şti.

Mehmet ERKAN

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM'ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.