

Konutlarda

KDV Oranı

BURSA BİLANÇO – OCAK / ŞUBAT 2013
SAYI 144

Smm. Kazim TEFENLİ

Vergi Mevzuatı Komisyonu Başkanı

kcapraz@gmail.com

I. GİRİŞ

Son günlerde diğer mevzuatlarımızda olduğu gibi, vergi mevzuatımızda da hızlı değişiklikler yapılmaktadır. Çoğu kere yapılan bu değişiklikler, beraberinde belirsizlikleri ve tartışmaları da getirmektedir. Bu durum, yapılan iş sayısının ve bunların yoğunluğu da dikkate alınır, müşavire de “müşavir” gerekir hale getirmektedir.

II. YASAL MEVZUATTA DEĞİŞİKLİKLER

3065 sayılı KDV kanununun 28. maddesi 6322 Sayılı Kanun’un 22. maddesiyle kısmen değiştirilmiştir. Bu değişiklik ile Bakanlar Kurulu “perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkili” kılınmıştır. Birden fazla kanunda değişiklik yapan ve torba kanun mahiyetindeki 6322 Sayılı Kanun, 15/06/2012-28324 tarih ve Nolu Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu tarihten sonraki konut teslimlerinde KDV oranının ne olacağı kamuoyunda merakla, biraz da tedirginlikle beklenir olmuştur.

Çünkü bu değişiklik ile, konut KDV oranının belirlenmesi; herhangi bir sınırlama konulmaksızın, Bakanlar Kuruluna bırakılmıştır.

Bakanlar Kurulu kendisine bırakılan yetkisini 01/01/2013-28515 tarih ve nolu resmi gazetede yayınlanan ve (KDV oranı ile ilgili kısmı) 01/01/2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 2012/4116 Sayılı BKK ile kullanmıştır.

2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Ekli (I) sayılı listenin 11. sırasında “Net alanı 150 m²’ye kadar konut teslimleri...” nde KDV oranının % 1 olacağı belirlenmiştir.

Adı geçen bu kararın 1. maddesine 2012/4116 Sayılı BKK ile (6) numaralı fıkra eklenmiştir. Eklenen bu fıkraya göre ;

“(1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²’ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 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 yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır.”

Bu fıkra da belirtilen uygulama ise 01/01/2013 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

III. UYGULAMA VE ÖRNEKLER

2012/4116 Sayılı BKK ile 2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Karara Ekli (I) sayılı listenin 11. sırasında belirtilen “Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri” ifadesinde bir değişiklik yapılmamıştır. Kısıtlama getirilmiştir. Yani ifadenin geçerliliği devam etmektedir.

Son haliyle durumu bir tablo halinde şöyle özetleyebiliriz.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 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 yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m ² vergi değeri;	Oran
1.000 TL ve üzerinde ise	% 18
500-999 TL arasında ise	% 8
499 TL altında veya 5216 Sayılı Yasa kapsamında olmayan yerlerde ise	% 1

ÖRNEK 1:

Bursa/Çekirge semtinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 1.000- TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 18 olacaktır.

ÖRNEK 2:

Bursa/Beşevler semtinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 500- TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 8 olacaktır.

ÖRNEK 3:

Bursa/Ataevler semtinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 499-TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 1 olacaktır.

ÖRNEK 4:

Bursa/Çekirge semtinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/11/2012

Arsa m²: 1.000-TL

Ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesi 15/01/2013 tarihinde yükseltilmiştir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 18 olacaktır.

ÖRNEK 5:

Bursa/Beşevler semtinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/11/2012

Arsa m²: 500-TL

Ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesi 15/01/2013 tarihinde yükseltilmiştir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 8 olacaktır.

ÖRNEK 6:

Bursa/Doğanbey mahallesinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/11/2012

Arsa m²: 1.000-TL

Ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesi 15/01/2013 tarihinde yükseltilmiştir

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde bulunmaktadır.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 1 olacaktır.

ÖRNEK 7:

Bursa/Doğanbey mahallesinde yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 1.000-TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde bulunmaktadır.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 1 olacaktır.

ÖRNEK 8:

Karabük'ün şirin ilçesi Yenice'de yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 1.000-TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 1 olacaktır. (5216 sayılı kanun kapsamındaki büyükşehirde olmadığından)

ÖRNEK 9:

Karabük'ün şirin ilçesi Yenice'de yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 500-TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler değildir.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV yine % 1 olacaktır. ((5216 sayılı kanun kapsamındaki büyükşehirde olmadığından)

ÖRNEK 10:

Karabük'ün şirin ilçesi Yenice'de yapılan 1.sınıf 150 m² altındaki konut inşaatının

Ruhsat tarihi : 10/01/2013

Arsa m²: 499-TL

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bulunmaktadır.

Bu durumda buradaki konutların satışında KDV % 1 olacaktır. (Hem (5216 sayılı kanun kapsamındaki büyükşehirde olmadığından hem de 500-TL nin altında olduğundan.)

IV. SONUÇ

Konut KDV oranındaki değişiklik, yukarıda yapılan açıklamalardan fark edileceği üzere, 5216 sayılı kanun kapsamındaki Büyükşehirlerdeki konut satışlarını ilgilendirmektedir. Büyükşehir olmayan yerlerdeki konut satışları ile ilgili bir değişiklik olmamıştır. Yürütme organı "inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri" ifadesi ile kendine bırakılan yetkiyi sadece Büyükşehirler için kullanmıştır. Değişiklikle Büyükşehirlerdeki inşaat m² vergi değeri 500- TL ve üzerinde olanlar için artmış olmaktadır.