

Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamındaki Konutlara İlişkin İnşaat Taahhüt İşlerinde Katma Değer Vergisi %18'den %1'e İndirilmiştir

30.01.2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ["3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı"](#) ile, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki (I) sayılı listenin 13. sırasına yeni ibare eklenerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işlerine yönelik katma değer vergisi (KDV) oranı, **30.01.2021 tarihi itibariyle geçerli olmak üzere %1** olarak belirlenmiştir.

Sözü edilen Karar'da yer alan düzenlemelerin detayı aşağıdaki gibidir.

1. Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamındaki İnşaat Taahhüt İşlerinde Uygulanacak KDV Oranı

İşbu Duyuru konusu Karar ile birlikte, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında taşınmaz sahiplerinin mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yaptıracakları konutlara yönelik inşaat taahhüt işlerindeki KDV oranı %1'e indirilmiş olup, uygulamaya ilişkin önem arz eden hususlar aşağıdaki gibidir:

- ◆ Söz konusu uygulama yalnızca **konut projeleri için geçerlidir**. Dolayısıyla, ticari alan projelerine yönelik inşaat taahhüt işlerinde genel oran geçerli olacaktır.
- ◆ Uygulama için kapsama giren konutların ya da bağımsız bölümlerin alanının 150 m²'den küçük olması şartı aranmayacaktır.
- ◆ Kat karşılığı inşaat projeleri Karar kapsamında değildir. Zira, arsa sahibine arsasına karşılık müteahhit tarafından bağımsız bölüm verilmesi işlemi *trampa* niteliğinde olup, arsa sahibine taahhüt kapsamında verilen bir inşaat hizmeti söz konusu değildir. Bu işlemde arsa sahibine verilen bağımsız bölümün niteliğine göre geçerli oranda KDV hesaplanacaktır. Buna göre, 6306 sayılı Kanun

kapsamındaki alanlarda kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümler için, Duyurumuzun aşağıda yer alan 2. maddesindeki oranların uygulanmasına devam olunacaktır.

- ◆ Bir buçuk kata kadar olma şartına bağımsız bölümler yönünden değil, toplam inşaat alanı yönünden bakılacaktır. Ayrıca, yeni inşaat alanının mevcut inşaat alanının bir buçuk katını aşması durumunda;
 - ▶ Bir buçuk kata kadar olan kısım için %1 oranında,
 - ▶ Bunu aşan kısım için ise genel oranda KDV uygulanacaktır.

2. Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamındaki Taşınmaz Teslimlerinde Geçerli KDV Oranları

İşbu Duyuru konusu Karar ile, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan konutlara ilişkin **inşaat taahhüt işlerine** yönelik KDV oranı belirlenmiş olmakla birlikte, konunun önemine binaen sözü edilen Kanun kapsamındaki projeler dahilinde yapılan taşınmazların teslimlerinde uygulanan KDV oranları da özetle açıklanacaktır.

Söz konusu taşınmazların tesliminde uygulanacak KDV oranı 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1. maddesinin 6. fıkrasında belirlenmiş olup, buna göre;

- ◆ 6306 sayılı Kanun kapsamındaki projeler dahilinde yapılan inşaatın bitiminde 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde arsa birim m² vergi değerlerine ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde bulunup bulunmadıklarına bakılmaksızın **%1 oranında** KDV uygulanmaktadır.
- ◆ Anılan Kanun kapsamındaki projeler dahilinde net alanı 150 m² ve üzerinde olan konut teslimleri ile ticari alanların tesliminde ise **genel oranda** KDV hesaplanmaktadır.

3. Söz Konusu Projeler Kapsamında İnşaat Taahhüt İşi Yapanların KDV İadesi Hakkı

İşbu Duyuru konusu Karar ile yapılan indirimli oran düzenlemesi nedeniyle inşaat taahhüt hizmetini veren mükellefler için, indirimli orana tabi işlemler nedeniyle yükledikleri ve indirim yoluyla gideremedikleri katma değer vergisi tutarının

Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen tutarı (2021 yılı için 18.900 TL'yi) aşan kısmının iadesi, ilgili şartların sağlanması kaydıyla mümkün bulunmaktadır.

Saygılarımızla.