



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Sakıp ŞEKER Sicil No : 861 Mühür No: 898 Ankara YMM Odası
Adres : Ahlatlıbel Mah. 1822. Sok. No:70 Çankaya/ ANKARA Tel : (312) 417 05 96 - 489 20 18
Vergi Dairesi: Doğanbey Vergi Kimlik No : 4960640814 Fax: (312) 417 66 73
Web: www.kanitymm.com.tr E-mail : sakipseker@kanitymm.com.tr

Ankara, 08.02.2021

SİRKÜLER NO:2021/16

FİRMA YÖNETİCİLERİ VE MUHASEBE BİRİMLERİNİN DİKKATİNE!

Kentsel Dönüşümde İnşaat İşini Müteahhide Arsa Karşılığı Vermeyip Binayı Kendi Yaptıranlarda Müteahhit Hakedişlerinde KDV Oranı %18'den %1' İndirildi

30.01.2021 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile “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 işleri”nde KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir. (2007/13033 sayılı Kararnameye ekli (I) sayılı Listenin 13. Sırasına eklenmiştir.) Bu oran daha önce %18 olarak uygulanmaktaydı.

Daha önce, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapılarını kat karşılığı müteahhide verilmeyip malikler tarafından müteahhide yaptırılması halinde, müteahhitler tarafından maliklere konut teslimi değil, bina inşaat hizmeti verildiğinden bu hizmetler için %18 oranında KDV hesaplanmaktaydı. Yapılan bu düzenleme ile müteahhitler tarafından düzenlenecek hak edişlerde %1 KDV hesaplanacaktır. Bu durum kentsel dönüşüm kapsamında evini veya arsasını müteahhide arsa karşılığı vermeyen maliklerin KDV yükünü düşürecektir. Böylelikle, arsasını veya binasını kat karşılığı verenler ile binasını kendisi yenileyenler arasındaki adaletsiz vergi uygulaması düzeltilmiştir.

Bu uygulamadan faydalanabilmek için; riskli yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında olması, yapı için bir dönüşüm projesi hazırlanması, yeni inşaat alanının riskli yapının mevcut inşaat alanının 1,5 katını aşmaması, inşaat taahhüt hizmetinin konut inşaatını kapsamaması gerekmektedir. Aynı binada işyerine isabet eden kısım %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

İnşa edilecek konutların büyüklüğünün KDV oranına etkisi olmayacak, sadece inşaat alanı mevcut konutun 1,5 katını aşmayacaktır. İndirimli KDV oranı müteahhitlerin demir, beton, kereste gibi inşaat malzemesi alımlarını kapsamamaktadır. Bu kapsamda taahhüt işi yapan müteahhitler indirim konusu edemediği KDV'yi KDV Kanununun 29/2. Maddesi çerçevesinde, yeminli mali müşavir raporu veya vergi inceleme raporu ile alabilecektir.

Öte yandan 6306 sayılı Kanununda riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı kavramlarına ye verilmiş olup, 3470 Sayılı Cumhurbaşkanı kararında yapılan düzenleme sadece “**riskli yapıları**” kapsamaktadır. Bu nedenle riskli alan ve rezerv yapı alanlarında konut inşa eden TOKİ'ye taahhüt hizmeti veren müteahhitlerin hak edişlerinde önceden olduğu gibi %18 oranında KDV uygulanacaktır.

Ayrıca, büyükşehirlerde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapılara ait arsaların, arsa karşılığı inşaat sözleşmesi ile müteahhide verilmesi halinde, müteahhit tarafından arsa karşılığında riskli yapı maliklerine verilen net alanı 150 m²'nin üzerindeki konut teslimlerinde KDV oranı %18, 150 m²'nin altındakilerde %1 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Saygılarımızla.

Saygılarımızla.

KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.