İZSMMMO

Dayanışma

İZMİR SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI
(CHAMBER OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF İZMİR)

Aralık/2016

- **Maddi Duran Varlıklarda Amortisman Uygulamasının Tek Düzen Muhasebe Sistemi Vergi Usul Kanunu ve TMS 16 Açısından İncelenmesi**
  Yrd.Doç.Dr. Aydın GERSİL - Ömür YILDIRAN
- **Vadeli Mevduatların ve Faizinin Stopajı ile Banka Kredilerinin Değerlemesi ve Muhasebe Kayıtları**
  Dr. Mustafa Göktuğ KAYA - V.M.Yrd. Ersin AKÇAY
- **Aile Yaşam Merkezinde Çalışan Usta Öğreticiler İş Kanuna Tabi midir**
  Ali Kemal TERZİ
- **Yolsuzluk Algısı Endeksi**
  Doç. Dr. İlkay DİLBER Nihan ŞEKER
- **Vergi Hukukunda Süreler ve Sürelerin Uzamasına Neden Olan Durumlara İlişkin Esaslar**
  Gökçe KAFKAS DURMUŞ
- **Örgütsel Adalet Duygusu ve Sonuçları**
  Yrd.Doç.Dr. Semra TETİK
- **Konut Satışlarında KDV Uygulaması**
  Yrd.Doç.Dr. Ömer ALP - Yrd.Doç.Dr. Ercan UŞUN - Öğr.Gör. Bahadır Bilge AYCAN
- **Bilişim Teknolojilerinin Günümüz Muhasebe Eğitim Sistemine Entegre Edilmesinin Gerekliliği**
  Yrd. Doç.Dr. Emin YÜREKLİ - Doç. Dr. Seçkin GÖNEN - Abdulkadir ŞAHİNER
- **Şüpheli Alacaklara Karşılık Ne Zaman Ayrılır**
  YMM Tayfun ŞENOL
- **Aile İşletmelerinin Temel Finansal Sorunları**
  SMMM Serra AYTAÇ
- **Nakdi Sermaye Artışlarında Faiz İndirimi Uygulaması**
  YMM Recep ÖZDEMİR
- **Fiilen Ödenmeyen Kiraların Stopaj Yükümlülüğü ve Kirayı Tevsik Edici Belge Sorunu**
  SMMM Mervan YALVAK
- **Vergi Hukukunda Ödeme Emrine İtiraz ile İlgili Normlar, Birey Açısından Öngörülemez Bir Durum Yaratmaktadır**
  AV. Akın Gencer ŞENTÜRK
- **6736 Sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanunda Prim Borçları ile İlgili İşveren ve Sigortalılar Açısından Yapılan Düzenlemeler**
  Alper ÇELİKKOL
- **Belediyelerde Stratejik Plana Dayalı Performans Esaslı Bütçeleme Sistemi**
  SMMM Gökhan ÖZTÜRK

İZMİR SMMMO DAYANIŞMA DERGİSİ
HAKEM KURULU

Prof.Dr. Asuman Altay	Dokuz Eylül Üniversitesi
Prof.Dr. Başar Ataman Akgül	Marmara Üniversitesi
Prof.Dr. Can Şınga Mugan	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
Prof.Dr. Cemal İbiş	Marmara Üniversitesi
Prof.Dr. Ercan Bayazıtlı	Ankara Üniversitesi
Prof.Dr. Feryal Orhan Basık	İstanbul Ünivesitesi
Prof.Dr. Güven Sayılgan	Ankara Üniversitesi
Prof.Dr. Hülya Talu	İstanbul Ünivesitesi
Prof.Dr. M.Banu Durukan	Dokuz Eylül Üniversitesi
Prof.Dr. Mehmet Merdan Hekimoğlu	İzmir Üniversitesi
Prof.Dr. Mehmet Özbirecikli	Mustafa Kemal Üniversitesi
Prof.Dr. Münir Şakrak	Marmara Üniversitesi
Prof.Dr. Nergis Tek	Dokuz Eylül Üniversitesi
Prof.Dr. Nihat Küçüksavaş	Çukurova Üniversitesi
Prof.Dr. Ömer Lalik	Maltepe Üniversitesi
Prof.Dr. Reşat Karcıoğlu	Atatürk Üniversitesi
Prof.Dr. Rüstem Hacırüstemoğlu	Galatasaray Üniversitesi
Prof.Dr. Serdar Özkan	American University Of The Midde East
Prof.Dr. Süleyman Yükçü	Dokuz Eylül Üniversitesi
Prof.Dr. Şaban Uzay	Erciyes Üniversitesi
Prof.Dr. Tuğrul Tüfekçioğlu	Anadolu Üniversitesi
Prof.Dr. Yurdakul Çaldağ	Gazi Üniversitesi
Prof.Dr. Yüksel Koç Yalkın	Ankara Üniversitesi
Doç.Dr. Çağnur Balsarı	Dokuz Eylül Üniversitesi
Doç.Dr. Esra Aslanertik	Dokuz Eylül Üniversitesi
Doç.Dr. A.Fatih Dalkılıç	Dokuz Eylül Üniversitesi
Doç.Dr. Mine Tükenmez	Dokuz Eylül Üniversitesi
Doç.Dr. Nilgün Kutay	Dokuz Eylül Üniversitesi
Doç.Dr. Orhan Çelik	Ankara Üniversitesi
Doç.Dr. Tamer Aksoy	TOBB Ekonomi Ve Tekn. Ünv.
Yrd.Doç. Dr. Masum Türker	İstanbul Ticaret Üniversitesi
Yrd.Doç. Dr. Mine Aksu	Sabancı Üniversitesi
Yrd.Doç. Dr. Gürol Durak	Yaşar Üniversitesi

içindekiler

Başkan 3

Hakemli Yazılar

Yrd.Doç.Dr. Aydın GERSİL - Ömür YILDIRAN
Maddi Duran Varlıklarda Amortisman Uygulamasının Tek Düzen Muhasebe Sistemi Vergi Usul Kanunu ve TMS 16 Açısından İncelenmesi 10

Dr. Mustafa Göktuğ KAYA - V.M.Yrd. Ersin AKÇAY
Vadeli Mevduatların ve Faizinin Stopajı ile Banka Kredilerinin Değerlemesi ve Muhasebe Kayıtları 18

Ali Kemal TERZİ
Aile Yaşam Merkezinde Çalışan Usta Öğreticiler İş Kanuna Tabi midir 23

Doç. Dr. İlkay DİLBER Nihan ŞEKER
Yolsuzluk Algısı Endeksi 27

Gökçe KAFKAS DURMUŞ
Vergi Hukukunda Süreler ve Sürelerin Uzamasına Neden Olan Durumlara İlişkin Esaslar 34

Yrd.Doç.Dr. Semra TETİK
Örgütsel Adalet Duygusu ve Sonuçları 50

Yrd.Doç.Dr. Ömer ALP - Yrd.Doç.Dr. Ercan UŞUN - Öğr.Gör. Bahadır Bilge AYCAN
Konut Satışlarında KDV Uygulaması 56

Yrd. Doç.Dr. Emin YÜREKLİ - Doç. Dr. Seçkin GÖNEN - Abdulkadir ŞAHİNER
Bilişim Teknolojilerinin Günümüz Muhasebe Eğitim Sistemine Entegre Edilmesinin Gerekliliği 67

KONUT SATIŞLARINDA KDV UYGULAMASI

Yrd.Doç.Dr. Ömer ALP[1]
Yrd.Doç.Dr. Ercan UŞUN[2]
Öğr.Gör. Bahadır Bilge AYCAN[3]

ÖZET

Konutların ticari, zirai veya mesleki faaliyet kapsamında teslimi KDV'ye tabidir. Bunun yanı sıra, müzayede mahallerindeki konut satışları da KDV kapsamında yer almaktadır. Konut satışlarında, gayrimenkulün konut niteliğinde olup olmadığı, konutun büyüklüğü, arsa değeri KDV oranını belirleyen temel unsurlardır. Söz konusu unsurların belirsizliği uygulamada mükellef ile idare arasında uyuşmazlıkların başlıca sebebi olmaktadır. Çalışmanın amacı, konut satışlarında KDV uygulamasında karşılaşılan sorunları açıklamaktır.

Anahtar Kelimeler: Katma Değer Vergisi, Konut, Konut satışı

VATAPPLICATION ON THE DELIVERIES OFHOUSING UNITS

ABSTRACT

The sale of immovable property that are not owned by economic enterprises, are excluded from value added tax. However, the sale of immovable assets that are capitalized by economic enterprises, are subject to value added tax. In addition, residential sales at the auction premises are within the scope of the value added tax. The usage of the property, the size of housing and the land value are the main factors that determine the value added tax rate applied. The uncertainty of these factors is the main cause of the dispute between the taxpayer and the administration. The aim of this study is to describe the problems encountered with the value added tax application in residence sales.

Key Words: Value Added Tax, Housing units, Housing sales

Giriş

Konut satışlarında KDV uygulaması, idare ile mükellef arasında çoğu kez ihtilafa düşülen konulardan biridir. Bu konuda öncelikle hangi gayrimenkullerin konut olarak nitelendirileceği ve

1 Celal Bayar Üniversitesi Gördes Meslek Yüksekokulu, omer.alp@cbu.edu.tr
2 Celal Bayar Üniversitesi Gördes Meslek Yüksekokulu, ercan.usun@cbu.edu.tr
3 Celal Bayar Üniversitesi Gördes Meslek Yüksekokulu, bahadir.aycan@cbu.edu.tr

hangi konut satışlarında KDV uygulanacağı önemlidir. KDV'ye konu olacak konut satışlarında ise, öncelikle konutun büyüklüğünün, arsa değerinin ve uygulanacak KDV oranının tespiti önem arz etmektedir.

Çalışmamızda, öncelikle konut kavramı ve hangi konut satışlarında KDV'nin söz konusu olacağı açıklanacaktır. Konut satışlarında KDV uygulaması açısından önem arz eden konut büyüklüğü, kamu kurum, kuruluşları veya bunların iştiraklerince ihale edilmiş konut projeleri kapsamında yapılmış olup olmaması, konutun büyükşehir belediye sınırları içerisinde yer alıp almaması, inşaat ruhsatının alınış tarihi, konutun rezerv alan, riskli alan veya riskli yapı kategorisinde yer alıp almaması, inşaat sınıfı, arsa birim metrekare vergi değeri gibi hususlar ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

I. Konut Kavramı

Konut (mesken), devamlı veya geçici olarak kişilerin yerleşmek ve barınmak amacıyla oturmalarına elverişli yerler şeklinde tanımlanmaktadır.[4] Vergi kanunlarında konut kavramı kullanılmakla birlikte konutun ayrıca bir tanımı yapılmamıştır.

Satışa konu olan taşınmazın konut olup olmadığının tespiti KDV uygulaması açısından önemli bir konudur. Örneğin arsa, işyeri ve konutun birlikte satıldığı durumlarda veya tapu sicilinde turistik tesis olarak nitelendirilen bir taşınmazın konut olarak satılıp satılamayacağı gibi hususlar KDV uygulaması açısında önem arz etmektedir.

"Arsa, işyeri ve konutun birlikte satıldığı durumlarda, satılan konutun bağımsız olarak kullanılmaya esas her bir bölümü tek başına dikkate alınacaktır. Konutu çevreleyen arsa ve arazi, bu konutla birlikte değerlendirilecek ve konutun tabi olduğu oranda KDV'ye tabi olacaktır. Konutla birlikte değerlendirilecek arsa ve arazinin büyüklüğü ise mahalli örf ve adete göre tespit edilecektir.

Tapu sicilinde bahçeli ev, bahçeli konut gibi ibarelerle kayıtlı taşınmazların üzerinde fiilen ve kullanılabilir halde konut bulunmaması halinde, bu taşınmazların konut olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığından, arsa ve arazi sayılmak suretiyle genel oranda (%18) KDV' ye tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, tapu sicilinde arsa ve arazi olarak kayıtlı bulunan taşınmazların üzerinde kullanılabilir halde konut olduğu takdirde de bu satışın yukarıdaki açıklamalara göre konut sayılacağı tabiidir.

Buna göre, konut olarak kullanıldığı tespit edilen bağımsız birimin ve bu konutla birlikte değerlendirilecek arsa payının ayrıştırma yapılmaksızın konutun tabi olduğu KDV oranında; bunun haricindeki arsa bedeli ve dükkanın ise genel oranda (%18) KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir."[5]

"Yapı ruhsatında turistik tesis olarak tanımlanan gayrimenkulün konut olarak tesliminde;

- İnşaat ruhsatının konut olarak değil, turistik tesis olarak verilmiş olması,

- Fiili durumda turistik tesis olarak kullanılabileceği, verilen inşaat ruhsatının da bu taşınmazların turistik tesis olarak kullanılmasını mümkün kılması,

- Söz konusu taşınmazların turistik tesis olarak kullanılmak üzere satın alınabileceği,

- İmarla ilgili sınırlamadan dolayı kat mülkiyeti kurulmadığından bağımsız bölümlerin hak sahiplerine tapuda tesliminin yapılamadığı ve bu nedenle ana gayrimenkulden her bağımsız bölümün alıcısına tapuda hisse devri suretiyle binanın tüm malikler arasında paylı mülkiyete dönüştürülerek, tüm malikler tarafından yönetim sözleşmesine istinaden her malikin kendi satın aldığı konutun fiilen teslimi şeklinde bir yöntemle gerçekleşeceği,

4 Yargıtay 3. Ceza Dairesi, Karar: Geceleyin Konut Dokunulmazlığını Bozma, Esas No: 2009/18905, Karar No: 2010/23843

5 Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü, Özelge: Arsa, İşyeri ve Meskenin Birlikte Satışında KDV Oranı, Sayı: 18008620-130[ÖZG-2014-59]-8, Tarih: 02 Mart 2015

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.01.2013 tarih ve 2013/6 sayılı Genelgesi uyarınca; imar planında "turizm tesis alanı" kullanım kararı getirilen parsellerle ilgili olarak; uygulama imar planında konut alanı olarak tahsis edilmeyen alanlarda konut amaçlı kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tesis edilmemesi gerektiği hususları birlikte dikkate alındığında, inşaat yapı ruhsatlarında turistik tesis olarak kayıtlı bulunan ve turizm tesisi olarak projelendirilen taşınmazların konut olarak teslime konu edilmesi mümkün bulunmadığından, bu teslimlerde net alanına bakılmaksızın genel oranda (% 18) KDV hesaplanması gerekmektedir."[6]

Açıklamalardan anlaşılacağı üzere; arsa içerisindeki konutun satışında, konutu çevreleyen arsa mahalli örf ve adete göre konutla birlikte değerlendirilebilecek; tapu sicilinde bahçeli ev olarak kayıtlı bir konut eğer kullanılabilir nitelikte değilse arsa olarak satılabilecek; tapu sicilinde arsa veya arazi olarak kayıtlı bir taşınmaz üzerinde kullanılabilir nitelikte birkonut varsa konut olarak satılabilecek; tapu sicilinde turistik tesis olarak kayıtlı bir taşınmaz konut olarak satılamayacaktır.

II. Kdv'ye Tabi Konut Satışları

KDV Kanunu'nun 1. maddesine göre taşınmazların;

- Ticari, zirai, mesleki faaliyet kapsamındaki teslimleri veya

- Bu faaliyetler kapsamına girmese dahi müzayede mahallerindeki satışları, KDV'nin konusuna girmektedir.

Bu hükümler çerçevesinde, ticari nitelik taşımayan veya en az iki isteklinin katılımı suretiyle müzayede yoluyla yapılmayan taşınmaz satışları KDV'nin konusuna girmediğinden vergiye tabi bulunmamaktadır. Örneğin, bir kişinin özel mülkiyetine konu bir taşınmazı, başka bir kişi veya kuruma satması, ticari faaliyet kapsamında bir işlem olmadığından KDV'ye tabi tutulmayacaktır.[7]

KDV Kanunu'nun 6. maddesinde işlemlerin Türkiye'de yapılmasının;

- Malların teslim anında Türkiye'de bulunmasını,

- Hizmetin Türkiye'de yapılmasını veya

- Hizmetten Türkiye'de faydalanılmasını ifade ettiği hükmü yer almaktadır.

KDV Kanununun 1. ve 6. maddelerine göre, yurtdışında gerçekleşen mal teslimleri ile yurt dışında ifa edilip yine yurtdışında yararlanılan hizmetler KDV'nin konusuna girmemektedir. Türkiye'de yapılmayan işlemin bedeli üzerinden KDV hesaplanması veya böyle bir işlemin Kanundaki herhangi bir istisna hükmü ile ilişkilendirilmesi söz konusu değildir.

Konut satışlarında önemli bir diğer husus, arsa karşılığı yapılan inşaat işleridir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız birim (konut veya işyeri) teslimidir.

Arsa karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, müteahhidin arsa karşılığı konut, işyeri gibi bağımsız birimleri arsa sahibine teslimiyle gerçekleşmektedir. Bu tarih itibariyle arsa açısından da vergiyi doğuran olay vuku bulmaktadır. Taşınmazda teslim kural olarak tapuya tescil ile gerçekleşmekle birlikte, tapuya tescilden önce bağımsız birimlerin alıcının tasarrufuna terk edilmesi durumunda da vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir. Dolayısıyla, arsa sahibinin arsa

6 İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü, Özelge: Yapı Ruhsatında Turistik Tesis Olarak Tanımlanan, Konut (Rezidans) Olarak İnşa Edilip, Konut Olarak Teslimi Gerçekleştirilecek Taşınmazlara Uygulanması Gereken KDV Oranı, Sayı: 39044742-010-79410, Tarih: 08 Eylül 2015

7 Katma Değer Vergisi Sirküleri/58, Konusu:Taşınmaz ve Taşınmaz Niteliği Taşıyan Mal ve Hakların Satışında Katma Değer Vergisi Uygulaması, Sayı: KDVK-58/2010-6, Tarih:23 Haziran 2010

tesliminin ticari nitelikli olması durumunda arsa için, müteahhidin ise arsasahibine teslim ettiği bağımsız birimler için, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih itibariyle eş zamanlı olarak fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Buna göre;

- Arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhide yapılan bu arsa teslimi nedeniyle düzenlenecek faturada arsa karşılığı alınan bağımsız birimlerin emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden genel oranda KDV hesaplanması gerekmektedir.

- Arsa sahibinin, gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde arızi faaliyet olarak arsasını bağımsız birimler karşılığında müteahhide tesliminde KDV uygulanmayacaktır.

- Vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarihte, müteahhitten arsa sahibine yapılacak bağımsız birim teslimleri için müteahhit tarafından düzenlenecek faturada bağımsız birimin niteliğine göre emsal bedeli (arsa payı dahil) üzerinden % 1 veya % 18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.[8]

Özetle; Konut satışının KDV'ye konu olabilmesi için, konutun Türkiye sınırları

içerisinde, ticari, zirai, mesleki faaliyet kapsamında teslimi veya bu faaliyetler kapsamına girmese dahi müzayede mahallerinde satışı gerekmektedir. Özel mülkiyet kapsamındaki konut satışları KDV kapsamı dışındadır. Arsa karşılığı inşaat işlerinde ise, arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek durumlardaki teslimlerde KDV uygulanmayacaktır.

III. Konut Satışlarında Kdv Uygulaması Açısından Önem Arz Eden Hususlar

Konut satışlarında KDV oranı, konutun;

- Net alanının 150 m^2'den büyük olup olmaması,

- Kamu kurum kuruluşları veya bunların iştirakleri tarafından ihale edilmiş konut projeleri kapsamında yapılmış olup olmaması,

- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yer alıp almaması,

- İnşaat ruhsatının 01.01.2013 tarihinden önce veya bu tarihten itibaren alınması,

- 6306 sayılı Kanun (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamındaki rezerv alan, riskli alan veya riskli yapı kategorisinde yer alıp almaması,

- Lüks ve birinci sınıf inşaat olup olmaması,

- Emlak Vergisi'ne tabi arsa birim metrekare vergi değeri, dikkate alınarak belirlenmektedir.

A. Konut Net Alanının Belirlenmesi

Net alanı 150 m^2'ye kadar konut teslimleri % 1, net alanı 150 m^2'den büyük konut teslimleri ise % 18 oranında KDV'ye tabidir.[9]

KDV Genel Uygulama Tebliği'ne göre:[10]

Net alan deyimi, konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmekte olup, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda indirimli oran sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanır.

Net alanın hesaplanması konusunda aşağıdaki şekilde hareket edilir:

8 Katma Değer Vergisi Sirküleri/60, Konusu: Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Mevcut Sirkülerlerin Birleştirilmesi İle Uygulamada Tereddüt Edilen Hususlara Yönelik Açıklamalar, Sayı: KDVK-60/2011-1, Tarih: 08 Ağustos 2011

9 Bakanlar Kurulu Kararı, Karar Sayısı: 2007/13033, 30 Aralık 2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete

10 Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği, 26 Nisan 2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete

- Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak net alan hesabına dahildir.

- Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek, proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm. düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak;

- Konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları,

- Karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri,

- Bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 metreden yüksek terasların toplamının 2 m^2'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar,

- Çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler,

- İki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 metre yüksekliğinden az olan yerler,

- Bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m^2'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo,

- Kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırlık,

- Bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m^2'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m^2'yi, garajların 18 m^2'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dahil edilirler.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre[11] ise:

Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2,5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1,80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, bağımsız bölüm net alanına ilişkin belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.

Anlaşılacağı üzere, konut net alanının belirlenmesi konusunda iki farklı düzenleme söz konusudur ve bu durum uygulamada ihtilafa yol açmaktadır. Nitekim, Danıştay Dördüncü Dairesi'nce, KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "III. Matrah, Nispet ve Oran" başlıklı kısmının "B. Oran" bölümünün "2. İndirimli Orana Tabi Bazı Mal ve Hizmetlere İlişkin Açıklamalar" başlığının "2.1.3. Net Alan" alt başlığı altında yer alan kısmın yürütmesi durdurulmuş ve gerekçe;[12]

11 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 02 Kasım 1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete

12 Danıştay Dördüncü Dairesi, Karar No: 2014/4835, Karar Tarihi: 10 Aralık 2014

"KDV oranlarının belirlendiği Kararnamede, karar kapsamındaki mal ve hizmetleri tanımlamaya Maliye Bakanlığı yetkili kılınmış ise de, davalı idarenin düzenleme yetkisinin yasada ve kararnamenin uygulanması ve açık yetki verilmesi durumunda usule ilişkin hususları belirlemeyle sınırlı olmalı, KDV oranı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 1'e indirilen mal ve hizmetlerin tanım ve kapsamı, genel hukuk kuralları içinde ve genel kabul gören uygulamalarda belirlendiği şekilde ele alınmalıdır. Net alanı 150 m^2'ye kadar olan konutun tanımlanmasında, bu konuda teknik düzeyde düzenleme ve tanımlama yetkisi ve yeterliliği bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Planlı Alanlar Tip imar Yönetmeliği'nin dikkate alınması gerekir. Bu hususta teknik bilgi ve uzmanlığı olmadığı görülen Maliye Bakanlığı'na KDV oranlarının belirlendiği Kararnameyle her ne kadar tanımlama yetkisi verilmişse de, bu yetki sınırsız olmayıp uzman kuruluşlardan görüş alınması veya bu konuda teknik düzeyde düzenleme ve tanımlama yetkisi bulunan düzenlemelerinden yararlanılması İdarelerin takdir yetkilerine giren işlemleri tesis ederken mutlak ve sınırsız hareket edemeyeceklerine ilişkin idare hukuku ilkesinin bir gereği olup, bu ilkeye aykırı düşen dava konusu düzenlemede hukuki uyarlık görülmemiştir."şeklinde belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığı, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'na itiraz başvurunda bulunarak, KDV Genel Uygulama Tebliği'nde yer alan düzenlemenin Kanuna uygun olduğunu savunmuş ve Danıştay Dördüncü Dairesi tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararının kaldırılmasını talep etmiş ise de, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu 25.03.2015 tarih ve 2015/5 sayılı Kararı ile Maliye Bakanlığı'nın itiraz talebini reddetmiştir.

Bunun anlamı, konut net alan hesabının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uygun biçimde yapılması gerektiği yönündedir.

B. Konutun Kamu Kurum Kuruluşları Veya Bunların İştirakleri Tarafından

İhale Edilmiş Konut Projeleri Kapsamında Yapılmış Olması

Net alanı 150 nf'ye kadar konut teslimlerinin yanı sıra;

- Belediyeler, il özel idareleri. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 nrf'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı,

- Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,

- Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece net alanı 150 nr'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri

% 1 oranında KDV'ye tabidir.[13]

C. Büyükşehir Belediye Sınırları İçerisinde YerAlıp Almaması

2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı[14] ile, net alanı 150 m^2'ye kadar konut teslimleri ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından

konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m^2'nin altındaki konutlara isabet eden kısmına,

- 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde yer alması,

- Yapı ruhsatının 01/01/2013 tarihinden itibaren alınması,

13 Bakanlar Kurulu Kararı, Karar Sayısı: 2007/13033, 30 Aralık 2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete

14 Bakanlar Kurulu Kararı, Karar Sayısı: 2007/13033, 30 Aralık 2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete

- 16/05/2012 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 haricinde bulunması,

- Lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılması (ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

Koşuluyla;

Yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m^2 vergi değeri;

- 500 TL'nin altında olan konutların tesliminde % 1 ,

- 500 TLile 1000 TL(1000 TLhariç) arasında olan konutların tesliminde % 8,

- 1000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde ise % 18 oranında KDV uygulanması öngörülmüştür.

Kısaca, 01.01.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, büyükşehir belediye sınırları içerisinde konut satışlarında KDV uygulaması diğer yerleşim birimlerinden farklıdır.

1. Konut İnşaat Ruhsatının Alındığı Tarih

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde, yapı ruhsatı 31.12.2012 tarihinde kadar (31.12.2012 dahil) alınan konut inşaatı projeleri ve kamu kurum, kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 31.12.2012 tarihine kadar (31.12.2012 dahil) yapılan konut inşaatı projelerine ilişkin net alanı 150 m^2'ye kadar konut teslimleri eski düzenlemeye tabi olacak ve teslimlerinde % 1 oranında KDV hesaplanacaktır.

Örneğin, büyükşehir sınırları içerisinde, inşaat ruhsatı 2011 yılında alınan, net alanı 150 m^2'den küçük bir konut 2015 yılında satıldığında % 1 KDV uygulanacaktır.

Yeni düzenleme, sadece büyükşehir belediye sınırları içerisinde, 01.01.2013 ve sonraki tarihlerde alınan yapı ruhsatları ve yapılan ihaleler için geçerli olacaktır.

2. Konutun 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki Rezerv Alan, Riskli Alan Veya Riskli Yapı Kategorisinde YerAlması

Büyükşehir sınırları içerisinde, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki rezerv alan, riskli alan ve riskli yapı kategorisinde yer alan net alanı 150 m^2'ye kadar konutların satışında % 1 KDV uygulanacaktır.

6306 Sayılı Kanuna göre;[15]

- Rezerv Yapı Alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ'nin) veya İdarenin[16] talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça[17] belirlenen alanları,

- Riskli Alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan alanı,

- Riskli Yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı şeklinde tanımlanmaktadır.

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde, net alanı 150 m^2'ye kadar konutların satışında yeni KDV uygulamasının geçerli olabilmesi için, konutun rezerv alan, riskli alan ve riskli yapı kategorisinde yer almaması gerekir.

15 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun No: 6306, 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete

16 İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade eder.

17 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

3. Konutun Lüks Ve Birinci Sınıf İnşaat Olması

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde, konut satışlarında yeni KDV uygulamasının geçerli olabilmesi için gerekli diğer bir unsur, konutun lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılması veya ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin (lüks veya birinci sınıf inşaata) yükseltilmesidir.

Belediyelerce verilen inşaat ruhsatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilip yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esas alınarak düzenlenmektedir. Her yıl yayımlanan Tebliğ'de inşaat sınıfları 5, inşaat grupları da her inşaat sınıfı için A,B,C ve D olmak üzere maksimum 4 kısma ayrılmaktadır. İnşaat ruhsatlarında bu beş sınıftan biri ve ilgili 4 gruptan biri belirtilmektedir.

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ[18] incelendiğinde, "Lüks Yapı" kavramının Tebliğ'de yer almadığı ve "Birinci Sınıf Yapılar"ın AGrubunda basit kümes, baraka, gölgelik, müştemilat vb. yapıların; B Grubunda ise, cam örtülü seralar, su depoları gibi yapıların yer aldığı görülmektedir. Konut kavramı ise, III. ve IV. sınıf yapıların AGruplarında yer almaktadır.

Maliye Bakanlığı ise lüks ve birinci sınıf inşaatı, Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel'e göre belirlemektedir. Buna göre;

- [19] Lüks İnşaat: *Dış duvarları* mermer, çini, bakır kaplamalı; *çatı örtüsü* bakır, kurşun kaplamalı ve ısı yalıtımlı; *tavanı* ikiden fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.); *iç duvarları* ikiden fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama; *tabanı* ikiden fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı; *merdivenleri* tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli; *pencereleri* metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve pancurlu; *kapıları* masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel akşamlı (otomatik kontrol vb.); *banyo ve wc* mermer ve benzeri tabii taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri akşamlı banyo, aynı vasıflarda WC; *ısıtma* klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu,

- Birinci Sınıf İnşaat: *Dış duvarları* tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı; *çatı örtüsü* ısı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.; *tavanı* püskürtme sıvalı, bir veya iki odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı; *iç duvarları* ikiden fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama; *tabanı* bir veya iki odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı; *merdivenleri* suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli; *pencereleri* metal ve sert ağaç doğrama, normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu; *kapıları* sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa kanatlı; *banyo ve wc* sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC; *ısıtma* kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu şeklinde tanımlanmaktadır.

Açıklamalardan anlaşılacağı üzere, net alan konusunda olduğu gibi, konutun inşaat sınıfı konusunda da bir mevzuat belirsizliğinden söz edilebilir.

4. Arsa Metrekare Birim Vergi Değeri

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde, net alanı 150 m^2'ye kadar konutların satışında yukarıdaki üç şartı sağlayan, arsa birim m^2 vergi değeri;

- 500 TL'nin altında olan konutların tesliminde % 1 ,

- 500 TLile 1000 TL(1000 TLhariç) arasında olan konutların tesliminde % 8,

18 Mimarlık ve Mühendislik Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, 09 Nisan 2016 tarih ve 29679 sayılı Resmi Gazete

19 Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel, 15 Aralık 1982 tarih ve 17899 sayılı Resmi Gazete

- 1000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde ise % 18 oranında KDV uygulanması öngörülmüştür.

Vergi değeri;[20]

- Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

- Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan (Çevre ve Şehircilik) Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

Örnek 1) Manisa Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde, yapı ruhsatı 05.04.2013 tarihinde birinci sınıf inşaat olarak alınan, rezerv alan, riskli alan veya riskli yapı kategorisinde yer almayan, 2013 yılında takdir komisyonuca 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim vergi değeri 480 TLolan 130 m^2 bir konutun;

a) 2014 yılında veya

b) 2015 yılında

satışında uygulanacak KDV oranı ne olur? (2014 yılı yeniden değerleme oranı %10,11)

Cevap 1) Söz konusu 130 m^2 konutun Manisa Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde yer alması, inşaat ruhsatının 31.12.2012 tarihinden sonra alınmış olması, birinci sınıf inşaat ruhsatına sahip olması ve rezerv alan, riskli alan veya riskli yapı kategorisinde yer almaması nedeniyle, arsa birim metrekare vergi değerine göre KDV uygulamasına tabi olacaktır.

a) 2014 yılı için geçerli olan arsa metrekare birim vergi değeri 480 TL, 500 TL'den küçük bir değer olduğundan, 2014 yılında satılması durumunda % 1 oranında KDV uygulanacaktır.

b) Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunduğundan, 2015 yılı vergi değeri, 2014 yılı arsa metrekare birim vergi değerinin 2014 yılı yeniden değerleme oranının yarısı (% 10,11/2=%5,055) oranında arttırılması suretiyle bulunacaktır. Bu durumda, (480x5,055)/100=24,264 TL bir değer artışı olacağından 2015 yılı arsa metrekare birim vergi değeri 480+24,264= 504,264 TL olacaktır. O halde, 2015 yılında satılması durumunda, vergi değeri 500 TL ve üzeri (1000 TL'den küçük) bir değer olduğundan % 8 oranında KDV uygulanacaktır.

Örnek 2) Örnek 1'deki konutun m^2'si 130 değil de 160 olsaydı?

20 Emlak Vergisi Kanunu, Kanun No: 1319, 11 Ağustos 1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete

Cevap 2) 150 m²'den büyük olduğu için % 18 oranında KDV uygulanırdı.

Örnek 3) Örnek 1'deki konutun inşaat ruhsatı 05.04.2012 tarihinde alınmış olsaydı?

Cevap 3) İnşaat ruhsatı 31.12.2012'den önce alındığı için eski uygulama geçerli olacağından % 1 oranında KDV uygulanırdı.

Sonuç

Büyükşehir belediye sınırları içerisindeki konut satışlarında KDV uygulaması açısından 01 Ocak 2013 tarihi bir milat niteliğindedir. Bu tarihten önce, konut satışlarında sadece konutun büyüklüğü dikkate alınmakta ve 150 m²'ye kadar konutların satışında % 1; 150 m²'den büyük konutların satışında ise % 18 oranında KDV uygulanmaktaydı. 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren konut satışlarında uygulanacak KDV oranı, büyükşehir belediye sınırları içerisinde sadece konutun büyüklüğüne değil; inşaat ruhsatının 01 Ocak 2013

tarihinden itibaren alınmış olması; konutun rezerv alan, riskli alan veya riskli yapı kategorisinde yer almaması ve lüks veya birinci sınıf inşaat sınıfında bulunması koşuluyla; arsa birim metrekare vergi değeri 500 TL'ye kadar olan konutlarda % 1, 500 TL ve üzeri (1000 TL'den düşük) konutlarda % 8 ve 1000 TL ve üzeri konutlarda % 18 oranında uygulanacaktır. Diğer bir ifadeyle, büyükşehir belediye sınırları içerisinde 150 m²'ye kadar konut satışlarında 3 farklı oran geçerli olabilecektir. Yeni uygulama sadece büyükşehirler için geçerli olup diğer yerleşim birimlerinde eski uygulamaya devam edilecektir.

Uygulamada karşılaşılan temel sorunlardan biri, konut net alanının belirlenmesidir. Konut net alanının belirlenmesi konusunda Danıştay Dördüncü Dairesi Kararı ve Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu Kararı'na rağmen; Maliye Bakanlığı, net alan hesabında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uygun bir mevzuat uyumlaştırmasına gitmemektedir. Bu durum konut satışlarında KDV uygulamasında mükellef ile idare arasındaki ihtilafların temel nedenini oluşturmaktadır.

Diğer bir temel sorun, konutların inşaat sınıfının belirlenmesi konusundaki mevzuat belirsizliğidir. Bu konuda da, Maliye Bakanlığı mevzuatı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mevzuatı arasında bir uyum ve kavram birliği söz konusu değildir.

Yeni uygulamada her ne kadar büyükşehir sınırlarına dahil olan arsaların değerindeki artışa bağlı bir vergileme amacı söz konusu olsa da, aynı vergi değerine ve 150 m²'ye kadar aynı büyüklüğe sahip iki arsanın birine 3 diğerine 5 konut (veya daire) inşa edilmesi durumunda, konutların satışında aynı KDV oranının uygulanacak olması, vergi adaleti açısından, söz konusu düzenlemedeki bir eksiklik olarak kabul edilebilir.

Sonuç olarak, konut satışlarında KDV uygulamasında ortaya çıkan sorunların büyük ölçüde Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mevzuatı arasındaki uyumsuzluktan kaynaklandığı söylenebilir. Dolayısıyla söz konusu iki Bakanlığın mevzuatının uyumlaştırılması ve kavram birliğinin sağlanması, idare ile mükellef arasındaki ihtilafları büyük ölçüde azaltacaktır. Konut konusundaki teknik bilgi ve uzmanlığın büyük ölçüde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde yoğunlaştığı kabul edilirse, Maliye Bakanlığı'nın bu yönde daha fazla gayret göstermesi gerekecektir.

Kaynakça

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun No: 6306, 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete

Bakanlar Kurulu Kararı, Karar Sayısı: 2007/13033, 30 Aralık 2007 tarih ve 26742 sayılı Resmi Gazete

Bakanlar Kurulu Kararı, Karar Sayısı: 2012/4116, 01 Ocak 2013 tarih ve 28515 sayılı Resmi Gazete

Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel, 15 Aralık 1982 tarih ve 17899 sayılı Resmi Gazete

Danıştay Dördüncü Dairesi, Karar No: 2014/4835, Karar Tarihi: 10 Aralık 2014

Emlak Vergisi Kanunu, Kanun No: 1319, 11 Ağustos 1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü, Özelge: Yapı Ruhsatında Turistik Tesis Olarak Tanımlanan, Konut (Rezidans) Olarak İnşa Edilip, Konut Olarak Teslimi Gerçekleştirilecek Taşınmazlara Uygulanması Gereken KDV Oranı, Sayı: 39044742-010-79410, Tarih: 08 Eylül 2015

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği, 26 Nisan 2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete

Katma Değer Vergisi Sirküleri/58, Konusu:Taşınmaz ve Taşınmaz Niteliği Taşıyan Mal ve Hakların Satışında Katma Değer Vergisi Uygulaması, Sayı: KDVK-58/2010-6, Tarih:23 Haziran 2010

Katma Değer Vergisi Sirküleri/60, Konusu: Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Uygulamasına İlişkin Mevcut Sirkülerlerin Birleştirilmesi İle Uygulamada Tereddüt Edilen Hususlara Yönelik Açıklamalar, Sayı: KDVK-60/2011-1, Tarih: 08 Ağustos 2011

Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü, Özelge: Arsa, İşyeri ve Meskenin Birlikte Satışında KDV Oranı, Sayı: 18008620-130[ÖZG-2014-59]-8, Tarih: 02 Mart 2015

Mimarlık ve Mühendislik Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, 09 Nisan 2016 tarih ve 29679 sayılı Resmi Gazete

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 02 Kasım 1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete

Yargıtay 3. Ceza Dairesi, Karar: Geceleyin Konut Dokunulmazlığını Bozma, Esas No: 2009/18905, Karar No: 2010/23843