

KONUT TESLİMLERİ

1/4/2022 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların, bu tarihten sonraki tesliminde;

Net alanı 150 m²'ye kadar olan

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda, (aşan kısım için KDV oranı (%18) olarak uygulanır.)

% 8

% 18

KONUT TESLİMLERİ (6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA)

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden önce alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde

Net alanı 150 m²'ye kadar olan

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda

% 1

% 18

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde

Net alanı 150 m²'ye kadar olan

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda (aşan kısım için KDV oranı (%18) olarak uygulanır.)

% 1

% 18

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI BELİRLEMESİ YAPILMIŞ TAŞINMAZLARDA

İşlemin Türü	Teslimin/Hizmetin Yapıldığı Kişi	Taşınmazın Türü		KDV Oranı (%)
		Net alanı 150 m ² ye kadar konut	Net alanı 150 m ² 'yi aşan konutlarda, (aşan kısım için KDV(%18) konut ile diğer (işyeri ve vb.) taşınmazlar	
Yıkılması sonrasında, arsa sahipleri ile müteahhit arasında yapılmış inşaat sözleşmesi uyarınca inşa edilecek bağımsız bölümlerin teslimi	Arsa sahibi	X		1
	Arsa sahibi		X	18
	3'üncü kişilere	X		1
	3'üncü kişilere		X	18
Al-Sat (Herhangi bir işlem yapılmadan)	3'üncü kişilere	X		1
	3'üncü kişilere		X	18

- Kentsel Dönüşüm (Konut) Projeleri Kapsamındaki İnşaat Taahhüt İşlerinde Uygulanacak KDV Oranı mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yaptıracakları konutlara yönelik **inşaat taahhüt işlerindeki KDV oranı %1**, **aşan kısım için ise genel oranda (%18) KDV** uygulanacaktır. (Yalnızca konut projeleri için geçerlidir.)

- 6306 sayılı Kanun kapsamında *rezerv yapı alanı* ve *riskli alan* olarak belirlenen yerlerde bulunan 150 m² nin altındaki konutların satın alınarak herhangi bir işleme tabi tutulmadan satışında, **arsa birim m² vergi değerlerine bakılmaksızın %1** oranında KDV uygulanacaktır.

GAYRİMENKUL TESLİMLERİNDE KDV ORANI

150 METREKAREYE KADAR KONUT TESLİMLERİ (5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde)						% 18 ORANINDA KDV'YE TABİ KONUT VE İŞYERİ (BİNA VE/VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM ŞEKLİNDE OLANLAR) TESLİMLERİNE İLİŞKİN ÖZEL DÜZENLEMELER												
01/04/2022 Öncesi						01.04.2022		08/09/2016 31/03/2017	01/04/2017 30/09/2017	01/10/2017 04/05/2018	05/05/2018 31/10/2018	18/05/2018 31/10/2018	01/11/2018 31/12/2018	01/01/2019 31/03/2019	01/04/2019 31/12/2019	01.04.2022		
						5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı		2016/9153 sayılı BKK	2017/9759 sayılı BKK	Genel Hükümler Geçerlidir	2018/11674 sayılı BKK	2018/11750 sayılı BKK	287 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı	535 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı	843 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı	5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı		Konut 150 m2 kadar olan kısm
Lüks veya birinci sınıf inşaat değilse						% 1		Mülga	% 8	% 8	% 18	% 8	% 8	% 8	% 8	% 8	% 8	% 18
Lüks veya birinci sınıf inşaat ise	Y A P I R U H S A T I	01/01/2013 31/12/2016 arasında	M 2 V E R G İ D E Ğ E R İ	0-499 TL arası	% 1													
				500-999 TL arası	% 8													
				1000 TL ve üzeri	% 18													
		01/01/2017 ve sonrası	D E Ğ E R İ	0-999 TL arası	% 1													
				1000-2000 TL arası	% 8													
				2001 TL ve üzeri	% 18													
01/01/2013 öncesinde						% 1		Konut 150 m2 kadar olan kısım	% 1		Konut 150 m2'yi aşan kısm	% 18						
6306 sayılı Kanun kapsamında						% 1			% 18									

➤ Bu düzenlemeler kapsamında **vergi nispeti indirilen işyeri teslimlerine ilişkin** yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen KDV'nin **yılı içinde nakden iadesi mümkün değildir.**

♦ Yılı içinde mahsuben veya
♦ İzleyen yıl içerisinde mahsuben veya nakden
iade talep edilebilir.

➤ İnşaat yapı ruhsatlarında "(TİC-TUR) ticari-turizm" olarak kayıtlı bulunan taşınmazların konut olarak teslimine konu edilmesi mümkün olmayıp, net alanına bakılmaksızın %18 oranında KDV'ye tabidir. (KDV oranı indirimine ilişkin yukarıda yazılı olan özel düzenlemelerin belirlenen tarih aralıklarında bu teslimler için de geçerli olacaktır.)

➤ Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde KDV Kanununun 13/i maddesine göre uygulanan istisna hükmü saklıdır.

Fiili/kaydi durumu ile kullanım şekli farklı gayrimenkul teslimleri

TAPU KAYDINDA
KONUT



TESLİM
→

KULLANIM ŞEKLİ
İŞYERİ



**KDV ORANI
%18**

TAPU KAYDINDA
İŞYERİ



TESLİM
→

KULLANIM ŞEKLİ
KONUT



**KDV ORANI
%18**

TAPU KAYDINDA
İŞYERİ



TESLİM
→

KULLANIM ŞEKLİ
İŞYERİ



**KDV ORANI
%18**