

KONU: TAPUDA KONUT OLARAK KAYITLI TAŞINMAZLAR İŞYERİ OLARAK

KULLANILIYORSA SATIŞINDA KDV UYGULAMASI

Bilindiği üzere, Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, fiilen ne amaçla kullanıldığı / kullanılacağına bakılmaksızın tapu / yapı ruhsatında net alanı 150 m²' ye kadar konut olarak gösterilen taşınmazların tesliminde %1, net alanı 150 m² ve üzeri konut olarak gösterilen taşınmazlar ve işyerlerinin tesliminde ise %18 oranında KDV hesaplanmaktadır.

Ancak, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığınca yayımlanan 60 Sıra No.lu KDV Sirkülerinin 8.2. Taşınmaz Teslimlerinde KDV Uygulaması başlıklı bölümünde, **“Taşınmaz teslimlerinde teslim konu taşınmazın işlem tarihi itibarıyla geçerli fiili durumunun dikkate alınması gerekmektedir.”** Açıklamasına yer verilerek uygulamada değişikliğe gitmiştir. Söz konusu sirkülerin yayımlandığı tarihten sonra da aşağıda kısa özetleri verilen özelgelerle de konuya işlerlik kazandırılmıştır.

Ankara VDB'nin,03.07.2013 tarih ve 84974990.130(28-2013/32)-20361 sayılı Özelgesinde;

“Konut olarak kullanılmak üzere inşa edildiği ve konut olarak satıldığı, ancak yapı ruhsatında ve tapuda büro olarak kayıtlı olan gayrimenkullerin fiilen konut olarak kullanıldığının tespit edilmesi halinde % 1, konut harici tesliminde ise % 18 oranında KDV uygulanacaktır.”

.23.08.2013 tarih ve 1259 sayılı Özelgesinde;

“Projede “ticari niteliğe haiz rezidans”, tapu kayıtlarında ise “rezidans” olarak kayıtlı olan ve yapı ruhsatı 05.10.2010 tarihinde alınmış olan net alanı 150 m²'ye kadar gayrimenkullerin fiilen konut olarak teslim konu edilmesi durumunda % 1, konut harici tesliminde % 18 oranında KDV uygulanacaktır”

Kocaeli VDB'nin, 21.08.2013 tarih ve 93767041-130[28-2012/86]-160 sayılı Özelgesinde;

“60 No.lu KDV Sirkülerinde, taşınmaz teslimlerinde teslim konu taşınmazın işlem tarihi itibarıyla geçerli fiili durumunun dikkate alınacağı ifade edilmiştir. Firmanız aktifinde kayıtlı ve tapuda konut olarak tescil edilen 92 m² net alanı bulunan ancak fiilen iş yeri (mimarlık-inşaat ofisi) olarak kullanılan taşınmazın fiili durumuna göre işyeri olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, metrekare büyüklüğüne bakılmaksızın genel oranda (%18) KDV hesaplanması gerekmektedir”

Bu şartlarda, fiilen işyeri yada konut olarak kullanılan yada kullanılacak olan taşınmazların yapı ruhsatında yada tapuda ne olarak gözüktüğü önemli değildir. Buna göre;

- Yapı ruhsatı veya tapuda büro, rezidans işyeri olarak gösterilen net alanı 150 m²' ye kadar olan taşınmazların fiilen konut olarak teslim edilmesi halinde teslimlerinde %1, 150 m²' nin üzerinde ise %18 oranında KDV hesaplanması gerekecektir.

- Konut olarak gösterilen taşınmazlar fiilen işyeri, büro olarak kullanılması halinde yada kullanılacaksa teslimlerinde %18 oranında KDV hesaplanacaktır.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.