

Sirküler No: 2411

Sirküler Tarihi: 19.11.2018

KONU: İNDİRİMLİ ORANA TABİ 150 M2 KONUT TESLİMLERİNE AİT KDV İADESİNDE NET ALAN HESAPLANMASI HUSUSU.

İndirimli orana tabi 150 m2 yi aşmayan konut tesliminden doğan iade uygulamasında, net alanın hesaplaması KDV Uygulama Genel Tebliğinin” İndirimli Orana Tabi Bazı Mal ve Hizmetlere İlişkin Açıklamalar başlıklı III/B-2.1.3 bölümünde yer alan ‘net alan’ tanımı ile III/B-3.1.3.1bölümündeki ‘örnek 2 ‘düzenlemesinin konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı kısmı bölümü” Danıştay 4 üncü Daire Başkanlığının 02.03.2017 tarih ve Esas No:2014/4835, Karar No:2017/2170 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Söz konusu yargı kararında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki bağımsız bölüm net alan tanımının esas alınarak uygulamanın bu yönde yapılması gerektiği belirtilmiştir.

İmar Yönetmeliğinin Bağımsız Bölüm Net Alan tanımında ise; “İçerden bağlantılı piyesleri ile bağımsız bölüm içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı ifade etmektedir.

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 m 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 bölümün net alan bulunur” denilmiştir. HATIRLATIYORUZ.

Bağımsız bölüm net alan hesabından bu bölümü özellikle hatırlatmak istiyoruz.

Diğer taraftan, indirimli orana tabi konut teslimlerinde katma değer vergisinin iadesi, konutun fiilen teslim edildiği dönem dikkate alınarak talep edilmesi gerekecektir.

Fiili teslimden önce Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmışsa, belge tarihinden itibaren ertesi aya geçmeden (7) yedi gün içerisinde fatura tanzimi gerekir.

Yapı kullanım izin belgesinden önce konutların fiilen teslim edilmesi halinde, fiili teslim tarihi esas alınarak aynı ay içerisinde olmak kaydıyla (7) yedi gün içerisinde teslimine ilişkin fatura düzenlenmesi gerektiğini hatırlatırız.

Bilgilerinize sunarız. **Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**