

Sirküler No: 3773

Sirküler Tarihi:25.08.2022

KONU: 150 M2 ÜZERİ KONUT SATIŞLARINDA DÜZENLENECEK FATURALARDA YER ALAN KDV ORANI KADEMELİ UYGULANMALIDIR.

29/03/2022 tarih ve 31793 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı kararı ile, mal ve hizmetlere uygulanacak KDV oranlarının tespitine ilişkin kararda değişiklik yapılmasına dair kararın yürürlüğe konulmasına 3065 sayılı Kanunun 28’inci maddesi gereğince karar verilmiştir.

Cumhurbaşkanı Kararının uygulamasına ilişkin 21/04/2022 tarih ve 31816 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 41 Seri Nolu Tebliğ ile yapılan düzenlemede;

1-) 01 Nisan 2022 tarihinden SONRA alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde konutun net alanının 150 m2 veya daha az olması durumunda satış bedeli üzerinden KDV oranı %8, 150 m2’nin üzerindeki kısım için KDV oranı %18 olarak uygulanacaktır.

Örneğin; Yapı ruhsatının 01/04/2022 tarihinden sonra alınmış inşaat nedeniyle yapılan konutlardan bir adet net alanı 160 m2 bağımsız bölüm 2.000.000.-TL+KDV bedelle 24/08/2022 tarihinde satılmıştır.

Düzenlenmesi gereken fatura üzerinde (2000.000.-TL x 150 m2/160 m2 x %8)= **150.000.-TL,**

(2.000.000.-TL x 10 m2/160 m2 x %18)=**22.500.-TL** olmak üzere **toplam 177.500.-TL KDV hesaplanmalıdır.**

2-) 01 Nisan 2022 tarihinden SONRA yapı ruhsatı alınan afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve belediyeler, il özel idareleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların %51 veya daha fazla hissesine sahip oldukları işletmeler tarafından dönüşüm projeleri kapsamında inşa edilen konutların tesliminde; net alanı 150 m2’nin altındaki konutlara isabet kısmı için %1 KDV oranı, 150 m2’yi aşan kısım için ise %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Örneğin; Yapı ruhsatının 01/04/2022 tarihinden sonra alınmış inşaat nedeniyle yapılan konutlardan bir adet net alanı 180 m2 bağımsız bölüm 2.400.000.-TL+KDV bedelle 25/08/2022 tarihinde satılmıştır.

Düzenlenmesi gereken fatura üzerinde (2.400.000.-TL x 150 m2/180 m2 x %1)= **20.000.-TL,**

(2.400.000.-TL x 30 m2/180 m2 x %18)= **72.000.-TL** olmak üzere **toplam 92.000.-TL KDV hesaplanmalıdır.**

3-) Kentsel dönüşüm kapsamında 01/04/2022 tarihinden **ÖNCE** alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan net alanı 150 m2 altındaki konut teslimlerinde %1 KDV oranı 150 m2 üzeri konut teslimlerinde %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Örneğin; 01.03.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmış inşaat nedeniyle yapılan konutlardan bir adet net alanı 140 m2 bağımsız bölüm 1.800.000.-TL + KDV bedelle 22.08.2022 tarihinde satılmıştır.

Düzenlenmesi gereken faturada 1.800.000.-TL bedel üzerinden KDV oranı %1 uygulanarak 18.000.-TL hesaplanacaktır.

Örneğin; 01.02.2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmış inşaat nedeniyle yapılan konutlardan bir adet net alanı 170 m2 bağımsız bölüm 2.200.000.-TL+ KDV bedelle 23.08.2022 tarihinde satılmıştır.

Düzenlenmesi gereken faturada 2.200.000.-TL bedel üzerinden KDV oranı %18 uygulanarak 396.000.-TL hesaplanacaktır.

Bu nedenle inşaat firmalarının yapı ruhsat alım tarihlerinin 01.04.2022 tarihinden önce veya sonra olması ve 150 m2'nin altında veya üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin tesliminde uygulanması gereken KDV oranları ile ilgili hususlara dikkat etmeleri gerektiğini önemle hatırlatmak isteriz.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.