

Sirküler No:4632

Sirküler Tarihi: 23.01.2026

KONU: TAŞINMAZ TESLİMLERİNDE KDV UYGULAMASI

KDV Kanununun 1 inci maddesine göre taşınmazların;

- Ticari, sınai, zirai, mesleki faaliyet kapsamındaki teslimleri,
- 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. Bu faaliyetlerin dışında diğer bir ifade ile şahısların taşınmaz teslimleri KDV'ye tabi değildir.

Kanunda belirtildiği üzere ticari, sınai, zirai veya mesleki faaliyet kapsamında bina, arsa ve arazi teslimleri Katma değer vergisine tabidir. **İşyerleri için oran %20' dir. Arsa ve arazi teslimleri için ise oran %10' dur.**

1-) Yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden önce alınan konut inşaat projeleri için;

- 150 m2 nin altındaki konut teslimlerinde KDV oranı %1,
- 150 m2 nin üzerindeki konut teslimlerinde KDV oranı %20 olarak uygulanacaktır.

2-) Yapı ruhsatı 01.01.2013-31.12.2016 tarihleri arasında alınan konut inşaat projeleri için;

- Büyükşehirler hariç** 150 m2'ye kadar konut teslimleri için KDV oranı %1,
- 150 m2 nin üzerindeki konut teslimlerinde KDV oranı %20 olarak uygulanacaktır.

Büyükşehirlerdeki 150 m2'ye kadar konut teslimleri için;

- Arsa birim m2 vergi değeri 500 TL sine kadar olanlar için %1,
- Arsa birim m2 vergi değeri 500-999,99 TL si arasında olanlar için %10,
- Arsa birim m2 vergi değeri 1.000 TL ve üzeri olanlar için %20 olarak uygulanacaktır.

3-) Yapı ruhsatı 01.01.2017-31.03.2022 tarihleri arasında alınan konut inşaat projeleri için;

- Büyükşehirler hariç** 150 m2'ye kadar konut teslimleri için KDV oranı %1,
- 150 m2 nin üzerindeki konut teslimlerinde KDV oranı %20 olarak uygulanacaktır.

Büyükşehirlerdeki 150 m2'ye kadar konut teslimleri için;

- Arsa birim m2 vergi değeri 1.000 TL sine kadar olanlar için %1,
- Arsa birim m2 vergi değeri 1.000-1.999,99 TL si arasında olanlar için %10,
- Arsa birim m2 vergi değeri 2.000 TL ve üzeri olanlar için %20 olarak uygulanacaktır.

4-) Yapı ruhsatı 01.04.2022 tarihinden sonra alınan konut inşaat projeleri için;

- 150 m2 nin altındaki konut teslimlerinde KDV oranı %10,
- 150 m2 nin üzerindeki konut teslimlerinde ise 150 m2 ye kadar olan kısım için %10 üzerindeki m2 için ise KDV oranı %20 olarak uygulanacaktır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde inşa edilen konutların tesliminin KDV oranı;

- 150 m2 nin altında ise yapı ruhsatı tarihine bakılmaksızın %1,
- 150 m2 nin üstünde ise yapı ruhsatı 01.04.2022 tarihinden önce %20,
- 150 m2 nin üstünde ise yapı ruhsatı 01.04.2022 tarihinden sonra, 150 m2 ye kadar olan kısım için %1 üzerindeki m2 için ise KDV oranı %20 olarak uygulanacaktır.

KDV Kanununun 17 nci maddesinin;

- 4 numaralı fıkrasının (p) bendinde, Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıklarının mülkiyetindeki taşınmazların ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün yönettiği ve temsil ettiği mazbut vakıfların mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler

- (r) bendi ve geçici 43 üncü madde hükmü gereğince, **15.07.2023 tarihinden önce** kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri

KDV den müstesnadır.

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.