



## Sabri Arpaç

✉ [sabriarpacymm@gmail.com](mailto:sabriarpacymm@gmail.com) 🐦 <https://twitter.com/sabriarpac>

04 Mart 2019

# KDV uygulamasında konutların net alan hesabı

Katma Değer Vergisi Uygulamasında konutların “**net alan hesabı**” konusunda Danıştay son noktayı koydu. Artık konut alıcıları daha az katma değer vergisi ödeyecek; konut inşa edip satan müteahhitler de ödedikleri vergileri geri alabilecekler.

## NET ALAN HESABI İLE İLGİLİ İDARİ VE YARGI UYGULAMA SÜREÇLERİ...

Net alan ile ilgili olarak birisi **Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği**'nde; diğeri ise, **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği**'nde olmak üzere iki farklı ve birbirleriyle çelişen “net alanı” tanımı bulunmaktaydı.

Gelir İdaresi Tebliği'ni tanımına göre mükellefler daha çok katma değer vergisi ödüyordu. Çünkü 150 m<sup>2</sup>'nin hesabına balkonlar garajlar gibi bazı alanlar dahil edilmekteydi. Bu durumda “**150 m<sup>2</sup>'lik net alan**” ölçüsü aşılmıyordu.

2014 yılında Danıştay 4 ncü Daire'sine açılan dava dilekçesinde istenen Tebliğ'in yürütülmesinin durdurulması 25/03/2015 tarih ve YD İtiraz 2015/5 numaralı Kararla anılan Tebliğ'in “net alan” ile ilgili bölümünün yürütmesinin durdurulması istemi kabul edildi. Bunun üzerine Gelir İdaresi Başkanlığı 16/12/2016 tarih ve 84958988-130 (5473-174) E.E. 135489 sayılı genel yazı ile yürütmeyi durdurma kararı doğrultusunda yapılacak uygulamayı vergi idaresine duyurdu.

Tebliğ'in “net alan” tanımı ile ilgili bölümünün iptali için açılan dava Danıştay 4 ncü Daire'sinin 02/03/2017 tarih ve Esas: 2014/4835, Karar: 2017/2170 sayılı kararı ile mükellefler lehine sonuçlanarak iptal edildi.

Bu Kararın temyizi için Gelir İdaresi Başkanlığı Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'na yürütmeyi durdurma itirazında bulundu. Yapılan itiraz 07/02/2018 tarih ve E:2017/681, K:2018/50 sayılı karar ile ret edildi. “Net alanın” hesaplaması şekli bu karar ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre kesinlik kazandı.

Yani; "net alan tanımı" Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Tebliği açıklamalarına göre değil, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre hesaplanacaktır.

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kararı ile de onanan Danıştay 4 ncü Dairesi'nin Karar gerekçesi; **"Net alanı tanımlamasında bu konuda teknik düzeyde düzenleme ve tanımlama yetkisi ve yeterliliği bulunan Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Planlı Alanlar Tip I İmar Yönetmeliği'nin dikkate alınması gerekir . Zira, bu hususta teknik bilgi ve uzmanlığı üst düzeyde olmayan Maliye Bakanlığı'na her ne kadar tanımlama yetkisi verilmişse de bu yetkisi sınırsız olmayıp , "net alan" tanımlaması teknik bir konu olduğundan uzman kuruluşlardan görüş alınması veya bu konuda teknik düzeyde düzenleme ve tanımlama yetkisi bulunan kurumların düzenlemelerinden yararlanılması "idarelerin takdir yetkilerine giren işlemleri tesis ederken mutlak ve sınırsız hareket edemeyeceklerine ilişkin idare hukuku ilkesinin" bir gereği olup bu ilkeye aykırı düşünen yöntemle belirlenen dava konusu düzenlemede hukuki isabet görülmemis tir."** Şeklinde dir. Böylece iki başlı uygulama da ortadan kalkmış oldu.

#### **KESİNLEŞEN NET ALAN UYGULAMASI**

İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin 41'inci bendi hükmü 150 m<sup>2</sup>'kadar olan konutların katma değer vergisinin hesaplanmasında esas alınacaktır.(Resmi Gazete'nin 1/6/2013-28664 sayısında yayınlanmıştır). Danıştay kararı ile "net alan" uygulaması buyönetmelik hükümlerine göre hesaplanacağı kesinlik kazanmıştır.

Buna göre bağımsız bölüm net alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır.

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 çıkımlar, 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 bölüm net alanı bulunur.

Bu tanıma göre; Katma Değer Vergisi Kanunu'nun indirimli oran hükümlerinden daha fazla konut yararlanacak ve müteahhitler de daha fazla katma değer vergisi iadesi alacaklardır.