



KONUTLARIN “NET ALAN” SORUNU VE SABİT İNŞAAT MALZEMELERİ KDV’SİNİN İADESİ MÜKELLEF LEHİNE SONUÇLANDI

Sabri ARPAÇ / YMM

ANAHTAR KELİMELELER: Arsa metrekaresi maliyet bedelleri, İndirimli oran, Net alan, Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği,

ÖZET: Maliye Bakanlığı ile mükellefler arasında uyumsuzluk yaratan ‘net alan’ konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında tanım farkı bulunmaktaydı. Danıştay’a açılan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nin ilgili bölümünün iptali için açılan dava mükellefler lehine sonuçlandı. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Danıştay Kararı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği yönünde uygulama yapmaya başladı.

I - GİRİŞ

Ülkemizde konut üretimi son yıllarda hızla büyüdü. Kentlere göç; hızlı nüfus artışı, deprem; sıhhen ve fennen kullanılamaz hale gelen eski konutlar; yeni konut edindirmeyi zorunlu hale getirdi. Bu anlamda kentsel dönüşüm ve mücavir alanların imara açılması, arazilerin arsaya dönüşmesi ve yeni uydu kentlerin meydana hızlandı.

2017 yılında konut sektörü lehine önemli vergi düzenlemeleri yapıldı. Bunları; yabancılara konut satışının ihracat kapsamına alınması, katma değer vergisi oran indirimi, iadelerin yılı içinde de alınmasının sağlanması, alım-satım harç oranlarında indirim, katma değer oranlarının uygulandığı arsa metrekaresi birim oranlarının artırılması ve benzeri iyileştirmeler şeklinde sıralayabiliriz.

Bu dönemde diğer önemli değişiklik de yargıdan geldi. Danıştay, ‘net alanı’ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ndeki hükümlerin katma değer vergisi için de uygulanması gerektiğine karar verdi. Maliye’de Danıştay Dördüncü Dairesinin 02.03.2017 gün ve 2014/4835 esas, ve 2017/2170 sayılı Kararı doğrultusunda Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 1/7/2016 tarihli ve 84958988-130(5428-3003)-E.72416 sayılı özeli ile uygulamaları ile Karara paralel düzenlemeler yapıldı.

Bu düzenlemelerle konut alıcılarına düşük katma değer vergisi ödemeleri; konut müteahhitlerine ise konut alıcısından alamadığı katma değer vergisini vergi dairelerinde nakden veya mahsuben alma olanağı doğdu.

Net alandan kaynaklanan iadede başka, 150 m²’nin altındaki konutların inşasında kullanılan; kombi, cam balkon, duş teknesi, duşa kabin, küvet, mutfak dolabı, evye, batarya, duş başlığı, panel radyatör gibi eşyalara ilişkin yüklenilen katma değer vergisi, arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan; site içi çevre düzenlemeleri yani; istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler nedeniyle yüklenilen katma değer vergisi, bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş; çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı giderlerine dair katma değer vergilerini almaları sağlanmaktadır.

II- “NET ALANIN” KATMA DEĞER VERGİSİ BAKIMINDA ÖNEMİ

Maliye ile mükellefler arasında konutta ‘net alan’ konusunda uyumsuzluklar devam ediyordu. Yıllardır devam eden uyumsuzluklar yargıda mükellefler lehine sonuçlandı. Katma değer vergisi uygulamasında ‘net alan’ diğer adı ile ‘faydalı alan’ ile ne kastedildiği Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı mevzuatlarında farklı tanım ve uygulamalar bulunmaktaydı.

Maliye uygulamalarına göre, net alan sadece konuta tanınmıştı. Konutun ortak alanlar ve eklentilerinin tamamına yakını ‘net alana’ ekleniyordu. ‘Net alanı’ ‘konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan’ olarak tanımladığı için 150 m² sınırı ortak bazı alan ve eklentilerden dolayı aşıyor ve katma değer vergisi oranı %18 olarak uygulanıyordu. (Değişiklikten önceki, 26 Nisan 2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nin, 111.Matrah, Nispet ve Oran başlıklı bölümünün B.Oran alt bölümünde yer verilen düzenlemenin 2.1.3.Net alan başlıklı bölümü).

Yargı kararından sonra Maliye İdaresi konutların net alan hesabını değiştirdi. Artık, konutların balkon, garaj, teras ve kat bahçeleri net alana dahil edilmeyerek indirimli oranda konut edinimi daha fazla mükellefe uygulanma olanağı sağlandı.

III - ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI NET ALAN TANIM VE UYGULAMASI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin (1 Haziran 2013 ve 28664 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır) 16 nci maddesinin 41 nci bendinde yer alan düzenleme: “Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Düzenleme; “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 bölüm 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.” Şeklinde dir.

Düzenlemenin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, konut alıcıları lehine bir düzenleme yapılmıştır. Yani konut mütehimim cüzleri yani ortak alan ve eklentileri faydalı alana dahil edilmeden "net alan" hesaplanacaktır.

IV – DANIŞTAY'A AÇILAN DAVA DİLEKÇESİNİN ÖZETİ

Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği tarafından açılan dava gerekçesi: " 26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin 111. Matrah, Nispet ve Oran Başlıklı bölümünün B. Oran alt bölümünde yer verilen 2. indirimli Orana Tabi Bazı Mal ve Hizmetlere ilişkin Açıklamalar başlıklı düzenlemenin «2.1.3. Net alan» başlıklı kısmının genel tebliğ ile yapılan «net alan» tanımlamasının; Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesine ve Bakanlar Kurulu Kararnamesine aykırı olduğu, bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin 41'inci bendinde «bağımsız bölüm toplam net alan» tanımlamasının yapıldığı bu tanımlamanın esas alınması gerektiği, bu tanımlama ile genel tebliğ tanımlaması arasında ciddi farklar olduğu bunun da kanunilik ve hukuki güvenlik ilkelerine aykırı olduğu ve 3. indirimli Orana Tabi işlemlerde iade Uygulaması başlıklı düzenlemenin 3.1.3. iade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenen Katma Değer Vergisi bölümünde " 3.1.3.1 Genel Olarak " alt başlığı ile yapılan düzenlemede yer alan " Örnek 2 "nin Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 2'nci fıkrasına göre iadenin yapılabilmesi için teslim ve hizmetle ilgili olma koşulu aranırken, genel uygulama tebliğinde zorunlu olma şartının getirilmesinin Kanuna aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir." Şeklinde.

V – VERGİ DAİRESİNİN DANIŞTAY KARARI ÖNCESİ DÜZENLEMELERİ VE YORUMLARIMIZ

Bilindiği gibi, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesine göre, katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için (%10) olarak belirlenmiştir. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, (% 1)'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkili kılınmıştır.

Verilen yetkiye dayanılarak mal ve hizmetlere uygulanan KDV oranlarını belirleyen 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1'inci maddesiyle mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları kararlaştırılmıştır.

2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile; "net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri" için katma değer vergisi oranı (% 1) olarak tespit edilmiştir. Bu durumda, Kanunun 1 inci maddesi kapsamına giren ve "net alanı" 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde, katma değer vergisi oranı (% 1) olarak veya duruma göre (%8), 150 m²'yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı (%18) uygulanmaktadır.

Bakanlar Kurulu Kararının 2'nci maddesinde de, bu Karar kapsamındaki mal ve hizmetleri tanımlamaya Maliye Bakanlığı'nın yetkili olduğu belirtilmiştir.

İşte sorun da tam burada kaynaklanmaktadır.

Bilindiği gibi, 26 Nisan 2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin, 111.Matrah, Nispet ve Oran başlıklı bölümünün B.Oran alt bölümünde yer verilen düzenlemenin 2.1.3.Net alan başlıklı bölümü davanın konusunu oluşturmaktadır. Anılan bölüm aşağıdaki gibidir:

"Net alan deyimi " konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alan" olarak tanımlanan faydalı alanı ifade etmekte olup, plan ve proje gereği konut dışında bir amaçla kullanılacak bölümleri de ihtiva eden inşaatlarda indirimli oran sadece konut olarak kullanılacak bölümlere uygulanır.

Net alanın hesaplanması konusunda aşağıdaki şekilde hareket edilir:

a)Balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu ve benzeri yerler, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmadığından prensip olarak net alan hesabına dahildir.

b)Faydalı alan genel olarak duvar yüzlerinde 2,5 cm sıva bulunduğu kabul edilerek,

proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden 5'er cm düşülmek suretiyle hesaplanır.

Ancak;

-Konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, -Karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri, -Bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden 0,75 m.den yüksek terasların toplamının 2 m²'si çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar, -Çok katlı binalarda genel giriş, merdiven, sahanlıklar ve asansörler, -İki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1,75 m. yüksekliğinden az olan yerler, -Bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²'den büyük olmak üzere yapılan kömürlük veya depo,

-Kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırlık, -Bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²'den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki kömürlük ve depoların 4 m²'yi, garajların 18 m²'yi aşan kısmı, ait oldukları konutun faydalı alanına dahil edilirler." düzenlemesi getirilmiştir.

VI – DANIŞTAY KARARI ÖZETİ

Yukarıda Maliye Bakanlığı'nın ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygulamaları ile ilgili açıklamalarda bulunduk. Şimdi Danıştay Kararı ile geline son noktaya gelelim.

Yukarıda III. Bölümde açıklandığı üzere; 02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış olup yapı düzenine ait tanımlar başlıklı 16'ncı maddesinin 41'inci bendi ile ilgili açıklamalarımızı yapmıştık.

Yukarıda yer verilen Genel Uygulama Tebliği'nde, Bakanlar Kurulu Kararname'sinde ayrı bir mal olarak sınıflandırılan "net alanı 150 m²'ye kadar konut" kavramında, net alanın nasıl belirlenip hesaplanacağını açıklanmıştır.

Danıştay Dördüncü Dairesinin konu ile ilgili Kararı tarafımdan aşağıdaki gibi özetlenerek anlaşılır hale getirilmiştir. Kararın tamamını görüp incelemek isteyenler www.saymm.com.tr adresinde bulabilirler.

Katma Değer Vergisi Kanununda düzenlenmeyen, %1'e tabi olacak konutları davalı İdare (Maliye Bakanlığı) Genel Uygulama Tebliği ile, net alan hesaplamalarını kendisi yaparak, yasa yetkisini kullanmıştır. Yani yasa yerine geçerek verginin konusunu yani katma değer vergisine tabi olacak malı ve katma değer vergisi oranını tespit etmiştir.

Her ne kadar Bakanlar Kurulu Kararında, Karar kapsamındaki mal ve hizmetleri tanımlamaya Maliye Bakanlığı'nın yetkili olduğu belirtilmiş ise de, davalı idarenin düzenleme yetkisi, Yasada ve Bakanlar Kurulu Kararının uygulanması ve açık yetki verilmesi durumunda usule ilişkin hususları belirlemeyle sınırlı olup, katma değer vergisi oranı Bakanlar Kurulu kararı ile %1'e indirilen mal ve hizmetlerin tanım ve kapsamı, genel hukuk kuralları içinde ve genel kabul gören uygulamalarda belirlendiği şekilde ele alınmalıdır.

Bilindiği gibi, net alana ilişkin olarak 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 2'nci fıkrası, "Bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamı, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki fark sonraki dönemlere devrolunur ve iade edilmez. Şu kadar ki, 28'inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup teslim ve hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan vergi, bu mükelleflerin vergi ve sosyal sigorta prim borçları ile genel ve katma bütçeli idareler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayeli kuruluşlar ile sermayesinin % 51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödenir. (5838 sayılı kanunun 12'nci maddesiyle değişen ibare) Yılı içinde mahsuben iade edilemeyen vergi izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden veya mükellefin yukarıda sayılan borçlarına mahsuben iade edilir. Bakanlar Kurulu, vergi nispeti indirilen mal ve hizmet grupları ile sektörler itibarıyla, iade hakkını kısmen veya tamamen ya da amortisman tabi iktisadi kıymetler dolayısıyla yüklenilen katma değer vergisi ile sınırlı olmak üzere kaldırmaya; Maliye Bakanlığı, bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

Bu düzenleme çerçevesinde, 3065 sayılı Kanunun 28'inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak Bakanlar Kurulunca vergi oranları indirilen teslim ve hizmetler dolayısıyla yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi tutarlarının, Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen sınırı aşan kısmının nakden veya mahsuben iade edileceği, indirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile indirimli orana tabi işlemlerle ilgili bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenilen vergilerin iade hesabına dahil edilmeyeceği sonucu çıkmaktadır.

Ayrıca, arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen vergilerin iade hesabına dahil edilmesi mümkündür.

Katma Değer Vergisi Kanunun 29/2'nci maddesinde, Aynı Kanunun 28'inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup teslim ve hizmetin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan verginin nakden veya mahsuben iadesi ön görülmüştür.

Danıştay Kararında; "Örnek 2" kısmında sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere sayılan çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı gibi alanlar Anayasa'nın 2'nci maddesinde devletin niteliklerinden biri olarak ifade edilen sosyal hukuk devleti ilkesi gereği sosyal ihtiyaçlardan olduğu, ancak "Örnek 2" kısmında son sayılan "alışveriş merkezi" alanı anılan Yasanın öngördüğü anlamda indirimli orana tabi teslimlerle ilgili iade edilecek katma değer vergisinin söz konusu teslim kapsamında değerlendirmek mümkün olmadığını karar altına almıştır.

Kararın sonuç bölümünde: "Açıklanan nedenlerle, davanın, 26 Nisan 2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin III. Matrah, Nispet ve Oran başlıklı bölümünün B.Oran alt bölümünde yer verilen 2. indirimli Orana Tabi Bazı Mal ve Hizmetlere İlişkin Açıklamalar başlıklı düzenlemenin "2.1.3.Net alan" başlıklı kısmının iptaline oybirliğiyle, 3. İndirimli Orana Tabi İşlemlerde İade Uygulaması başlıklı düzenlemenin 3.1.3 iade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen Katma Değer Vergisi bölümünde "3.1.3.1 Genel Olarak" alt başlığı ile yapılan düzenlemede yer alan "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 kısmının iptaline oyçokluğuyla, yine bu kısımda sayılan "alışveriş merkezi" alanı kısmı yönünden reddine oybirliğiyle, kararın tebliğini izleyen günden itibaren otuz (30) gün içinde Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere oyçokluğuyla karar verildi." şeklindedir.

VII – DANIŞTAY KARARI VE MEVZUAT DÜZENLEMELERİ SONRASI GELİLEN UYGULAMA

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'ni, Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 1/7/2016 tarihli ve 84958988-130(5428-3003)-E.72416 sayılı özelgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği ve Danıştay'ın Dördüncü Dairesinin esas 2014/4835, kara 2017/2170 sayılı Kararı doğrultusunda net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlara uygulanacak katma değer vergisi oranı ve iadeye konu olabilecek inşaat malzemeleri ile gelinen son uygulama aşağıda kısaca özet olarak sunulmuştur.

İade hesabına dahil edilecek malzemeler:

- 150 m²'nin altındaki konutun inşasında kullanılan kombi, cam balkon, duş teknesi, duşa kabin, küvet, mutfak dolabı, evye, batarya, duş başlığı, panel radyatör gibi eşyalara ilişkin yüklenilen katma değer vergisi,

- Arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen katma değer vergisi,

- 150 m²'nin altındaki bir konutun inşasına yönelik olarak yapılan harcamalar (arsa bedeli dâhil), genel yönetim giderleri (akaryakıt, büro malzemeleri, reklam, komisyon, temizlik malzemeleri ve benzeri) ve amortisman tabi iktisadi kıymetlerden (ATİK) işleme isabet eden paya ilişkin olarak yüklenilen katma değer vergisi, işlemin bünyesine giren vergiler,

- 150 m²'nin altındaki konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, konutun yapımıyla ilgili harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilebilecek, konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dâhil edilmeyecek,

- Bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi, spor alanı giderlerine dair katma değer vergileri,

- Arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri yani; istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler nedeniyle yüklenilen katma değer vergisi iade hesabına dahil edilecektir.

İade hesabına dahil edilmeyecek malzemeler:

- Ankastreli ve mobilya olarak satılan 150 m²'nin altındaki konut tesliminden kaynaklanan iade taleplerinde; buzdolabı, fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, mobilya, perde, avize, vestiyer, televizyon ve benzeri eşyalar, konut sahibi kişilerce sökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılabilir (eklenir) mahiyette olup, bunların teslimi konut tesliminden bağımsız bir teslim olarak değerlendirilen giderlere ait katma değer vergisi iade edilmeyecek.

- Ancak, bu eşyaların teslimi için, bu eşyaların tabi olduğu katma değer vergisi oranı uygulanacak ve konut ile birlikte teslim edilen söz konusu eşyaların temininde yüklenilen katma değer vergisi, genel esaslara göre indirim konusu yapılacak, ancak iade hesabına dâhil edilmeyecektir.

- Alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamaları için yüklenilen katma değer vergisi iade hesabına dâhil edilmeyerek, indirim konusu yapılmalıdır.