



Sabri Arpaç

✉ sabriarpacymm@gmail.com 🐦 <https://twitter.com/sabriarpac>

26 Şubat 2019

Konutların net alan hesabı ve hangi giderleri için KDV iadesi hesaplanacağı

Müteahhitler tarafından inşa edilen 150 m²'nin altındaki konut satışlarından kaynaklanan ve indirim yolu ile indirilemeyen katma değer vergileri iade edilmektedir. Şimdiye kadar birçok yazımızda benzeri konulara değinmişim. Bu yazımızda 2018 yılında **Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu** Kararı sonrası netlik kazanan hangi harcamaların ait katma değer vergilerinin indirim konusu, hangilerinin ise katma değer iade konusu olacağı bu yazımızın konusu olacaktır.

YARGI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA OLGUNLAŞAN UYGULAMA

Öncelikle kronolojik bir hafıza tazelemesi yapmakta yarar var. **Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği**'nin bazı bölümlerinin iptali için **Danıştay 4 ncü Daire**'sine açılan dava; Esas 2014/4835 dava, 2017/2170 karar numarası ile **Gelir İdaresi Başkanlığı** aleyhine sonuçlandı. 2014 yılında açılan dava dilekçesinde istenen Tebliğ'in yürütülmesinin durdurulması için 25/03/2015 tarih ve YD İtiraz 2015/5 numaralı Kararla yürütmeyi durdurma ret edildi. Yürütmeyi durdurma kararının ret edilmesi üzerine **Gelir İdaresi Başkanlığı 16/12/2016 tarih ve 84958988-130 (5473-174) E.E. 135489** sayılı genel yazı ile yürütmeyi durdurma kararı esas alınarak yapılacak uygulamayı vergi idaresine duyurdu. **Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu 07/02/2018 tarih ve E:2017/681, K:2018/50** sayılı kararı ile kısmen ret, kısmen kabul kararı verdi. Aşağıda bu kararlar doğrultusunda gelişen uygulamalar açıklanacaktır.

ISITMA -SOĞUTMA, MUTFAK VE BANYO DONANIMLARI

İnşaatin arsa alımından başlayarak, plan, proje de dahil olmak üzere her türlü inşaat malzemeleri ile ilgili yüklenilen katma değer vergileri iade hesabına dahil edilmektedir. **Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği**'nin bazı bölümlerinin dava konusu edilmesi üzerine verilen kararlar doğrultusunda **Gelir İdaresi Başkanlığı** bazı uygulama değişiklikleri yaptı.

Örneğin; bina projesinde bulunan ısıtma, soğutma donanımları (**inverter iç ünite ve dış ünite tesisat bedelleri**), mutfak dolabı, mutfak tezgahı, lavabolü banyo dolabı, gömme dolap, duşakabin, küvet ile projede bulunmamakla birlikte gömme şeklinde monte edilen dolapların sökülüp taşınma işlemlerinin, maliyet ve ölçü uyumsuzlukları nedeniyle bir başka yere taşınması mümkün olmayan ürünler için yüklenilen katma değer vergilerinin iade hesabına dahil edilmesi sağlanmış oldu.

KDV oranlarının belirlendiği **2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararname'si** ile net alanı 150 m² ye kadar konutların arsasının durumuna uygun yüzde 1 veya yüzde 8 oranında katma değer vergisi uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında ise katma değer vergisi yüzde 1 oranında uygulanmaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 29/2 nci maddesi ile indirimli orana tabi işlemler dolayısıyla yüklenilen ve işlemin gerçekleştiği vergilendirme döneminde indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi tutarlarının **Bakanlar Kurulu**'nca tespit edilecek sınırı aşan kısmının yılı içinde vergilendirme dönemleri itibariyle nakden ya da mahsuben iadesi yapılmaktadır.

"Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nin "3.1.31. İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV" başlıklı bölümüne Örnek 1'de açıklanmıştır:Açılamalı örnek **"Ankastre ürünlerle birlikte veya mobilyalı olarak satılan 150 m²'nin altındaki bir konut tesliminden kaynaklanan iade talebinde; buzdolabı, fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi, mobilya, perde, avize,vestiyer, televizyon ve benzeri esyalar, konut sahibi kişilercesökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılabilir (eklenti) mahiyette olup , bunların teslimi konut tesliminden bağımsız bir teslim olarak değerlendirilmeyeceği ,dolayısıyla söz konusu es yaların teslimi için bu esyaların tabi olduğu KDV oranı uygulanacak ve konut ile birlikte teslim edilen söz konusu es yaların temininde yüklenilen KDV , genel esaslara göre indirim konusu yapılacağı , ancak iade hesabına dâhil edilemeyeceği."**Şeklindeir.

Bu açıklamalara göre; yukarıda sayılan ürünlerden, yerinde inşa edilen, sökülüp götürülmesi ve taşınması mümkün olmayan ve konutun satışından bağımsız olarak düşünölemeyecek nitelikte olanların bünyesine giren ve yüklendiği halde indirimle giderilemeyen katma değer vergisi müteahhitlere iade edilecektir.

Ancak; söz konusu ürünlerin sökülüp taşınarak başka yerde tekrar kurulmak suretiyle kullanılacak nitelikte olması durumunda, bu ürönlere ilişkin yüklenilen katma değer vergisi genel esaslara göre indirim konusu yapılabilecek, ancak konut satışına ilişkin iade hesabına dahil edilmeyecektir.

ÇEVRE, İSNAT VE PERDE DUVARLARI İLE SİTE İÇİ YOLLARI İÇİN YÜKLENİLEN KDVIADE EDİLİR

Binanın üzerine inşa edildiği arsanın yapısından kaynaklanan çevre düzenlemeleri, istinat ve perde duvarları, site veya yapının çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme işlemleri, site içi yolları ve benzeri harcamaların katma değer vergisi iade hesabına dahil edilecektir.

ÇOCUK PARKI, SPOR ALANLARI, ÇİM VE HAVUZ GİBİ SOSYAL İHTİYAÇLAR İÇİNYÜKLENİLEN KDV İADE EDİLMEZ

Danıştay 4. ncü Dairesinin yukarıda yazılı kararı Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'ni aksi yönündeki hükmünü iptal etti. Gelir İdaresi'nin, binaların sosyal donatılarının yani; 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 gibi alanlara ilişkin giderleri için yüklenilen katma değer vergilerini konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar olduğu gerekçesiyle iade edilmeyeceği hükmünü iptal etti.

Sayılan bu alanların Anayasa'nın 2. maddesinde devletin niteliklerinden biri olarak ifade edilen sosyal hukuk devleti ilkesi gereği sosyal ihtiyaçlardan olduğu, nedeniyle yüklenilen KDV'nin de iade edilmesi gerektiğini belirterek, Tebliğde yer alan aksi yöndeki düzenlemenin iptaline karar verdi.

Ancak; **Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun 07/02/2018 tarih ve Esas:2017/681, Karar:2018/50 sayılı Kararı** ile yapı ve tesislerde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olan yukarıda sayılan mekanların yapımına ilişkin harcamaların, konut yapımıyla doğrudan ilgili olmadığı, sosyal ihtiyaçların karşılanması amacıyla bu alanların yapılmasının zorunlu olmasına dayanılarak, bu kapsamda yapılan harcamaların konutun inşasına yönelik olduğu sonucuna varılmasının yasal bir dayanağı da bulunmadığı, nedenleriyle, temyiz istemine konu Daire kararınınTebliğin, "**Örnek 2**" deki bu bölümünün kısmen iptaline ilişkin hüküm fıkrasında hukuka uyarlık görmemiştir.

Buna göre; kararın çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, pergole, kamelya, çim ekimi ve spor alanı hüküm fıkrasının bozulmasına karar vermiş, ancak Danıştay 4 ncü Dairesi bu bozulan kararı hakkında henüz bir karar vermemiştir. Muhtemeldir ki Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu Kararı yönünde içtihat oluşacaktır.

NET ALAN TANIMI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE HESAPLANACAK

Net alan ile ilgili olarak birisi Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde ; diğeri ise Planlı Alanlar Tip İmarYönetmeliği'nde olmak üzere iki farklı ve birbirleriyle çelişen "net alanı150 m2'ye kadar konut" tanımlaması bulunmaktaydı. Danıştay 4 ncü Daire'sine açılan dava ile ilgili Karar: "**Net alanı tanımlamasında**

bu konuda teknik düzeydedüzenleme ve tanımlama yetkisi ve yeterliliği bulunan ÇevreŞehircilikBakanlığı tarafından yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmarYönetmeliği'nin dikkate alınması gerekir . Zira, bu hususta teknik bilgi ve uzmanlık 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 kuruluşlardangörüş alınması veya bu konuda teknik düzeydedüzenleme 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 düş ,enyöntemle belirlenen dava konusu düzenlemede hukuki isabet görülmemiştir.” Şeklinde dir. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu 07/02/2018 tarih ve E:2017/681, K:2018/50 sayılı kararı ile de Tebliğ'in bu hüküm fıkrası Danıştay 4 Daire kararı doğrultusunda hükme bağlanmıştır.

Buna göre; Net Alanı “Bağımsızbölümüçerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'igeçmemekkoşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ısıklıklar, bağımsızbölümüçindekiasansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m.Yüksekliğinden az olan yerler , tek bağımsızbölümlü müstakil binalarda bağımsızbölümüçindeki otopark , sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı , su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez . Açıkçıkmlar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatıbahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağıms ızbölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsızbölüm net alanı ic ,indedegerlendirilmez. Bağımsızbölümüniçtenbağlantılı olarak c ,atı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardanolus ,ması halinde bu katlardaki bağımsızbölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerekbağımsızbölüm net alanı bulunur . BağımsızBölüm Toplam Net Alanı : Bağımsızbölüm net alanı ile bağımsızbölüme ait eklenti veya eklentilerin net alanlarının toplamıdır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

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