



Özet Bülten

Tarih : 30.05.2019

Sayı : 2019/61

Değerli Müşterimiz;

Konut ve işyeri satışlarında 2019 yılı sonuna kadar devam etmekte olan KDV oranları ile tapu harç oranları konu başlıkları altında tekraren aşağıda yer almaktadır.

A. Konu Başlıkları;

-Konut, İşyeri ve Arsa Teslimlerinde KDV Oranları;

-2019 Yılı Sonuna Kadar Olmak Üzere Konut ve İşyeri Satışlarına İlişkin Tapu Harcı Alan ve Satan İçin Binde 20'ser Yerine Binde 15'er Olarak Uygulanmaktadır.

Söz konusu **güncel oranları**, konu başlıkları altında özetle bilgilerinize sunuyoruz.

B. Konu Özetleri

1. Konut, İşyeri ve Arsa Teslimlerinde KDV Oranları;

Konut satışlarında %1, %8 veya %18 KDV oranları uygulanmaktadır. Ancak 31.12.2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) normalde %18 orana tabi konutlar için %8 oranı uygulanmaktadır. Kısacası 2019 yılı sonuna kadar %18'lik oran uygulanmamaktadır.

İşyeri satışlarında KDV oranı normalde %18 dir. Ancak 2019 yılı sonuna kadar % 8 lik oran uygulanmaktadır.

Arsa satışlarında ise KDV oranı %18 olarak devam etmektedir. Arsa satışlarında 2019 yılına ilişkin bir indirim söz konusu değildir.

Ayrıca bu satışlarda satıcının, alıcının veya taşınmazın durumuna göre KDV'den istisna ya da KDV'ye tabi olmama durumları mevcuttur.

Konut Teslimlerinde Güncel KDV Oranları

Net alanları 150 m2 ye kadar olan konut teslimlerinin KDV oranı %1 dir. 150 m2 yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı uygulanmaktadır. Ancak 31.12.2019 tarihine kadar bu oran %18 yerine %8 olarak uygulanmaktadır.

Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaatlarda;



1.1. Yapı ruhsatı 01.01.2013 tarihinden önce alınan inşaatlarda,

Net alanı 150m²ye kadar (150 m² dahil)olan konutların tesliminde **KDV oranı % 1**,
Net alanı 150 m² den büyük olan konutların tesliminde **KDV oranı % 18** olarak uygulanmaktadır. Bu oran **31.12.2019** tarihine kadar(bu tarih dahil) yapılacak teslimlerde geçici olarak **% 8** uygulanacaktır. 2019 yılı sonuna kadar %18 oranı uygulanmayacaktır.

1.2. Yapı Ruhsatı 01.01.2013-31.12.2016 tarihleri arasında alınan inşaatlarda,

Yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine inşaat yapılan arsanın Emlak Vergisine esas arsa birim m² vergi değerine bakılır.

Bu değer 499 TL 'yı aşmıyorsa, bu durumda, net alanı 150 m² ye kadar (150 m² dahil) olan konutların tesliminde **KDV oranı %1**,

Bu değer 500 TL – 999 TL arasında ise, bu durumda, net alanı 150 m² ye kadar (150 m² dahil) olan konutların tesliminde **KDV oranı %8**

Bu değer 1.000 TL ve üzerinde ise bu durumda, net alanı 150 m² ye kadar (150 m² dahil) olan konutların tesliminde **KDV oranı %18** dir. Ancak bu oran **31.12.2019**tarihine kadar (bu tarih dahil) yapılacak teslimlerde geçici olarak **% 8 oranı** uygulanacaktır.

Net alanı 150 m² den büyük konutların tesliminde, **KDV oranı % 18** olmakla birlikte, 2019 yılı sonuna kadar bu oran % 8 olarak uygulanacaktır.

Bu belirlemelerin dışında kalan;

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almayan Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almakla birlikte kentsel dönüşüm alanları ile riskli yapıların bulunduğu yerlerden olan,

konutlar için % 1 olarak uygulanmaktadır.

1.3. Yapı ruhsatı 01.01.2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan inşaatlarda,

Konutun Özelliği	Emlak Vergisi Değeri (m ²)	Büyükşehir Belediye Sınırlarında		Büyükşehir Belediye Sınırları Dışında	
		Kentsel Dönüşüm alanında	Kentsel Dönüşüm Dışında	Kentsel Dönüşüm Alanında	Kentsel Dönüşüm Dışında
Net Alanı 150 m ² 'den küçük	1.00TL. altında	%1	%1	%1	%1
	1.000 TL- 2.000 TL arası	%1	%8	%1	%1
	2.000 TL. üzeri	%1	%18*	%1	%1
Net Alanı 150 m ² 'den büyük	Tamamı	%18*	%18*	%18*	%18*

* %18 vergi oranına tabi konut teslimleri **31.12.2019** tarihine kadar (bu tarih dahil) %18 yerine **% 8 olarak uygulanacaktır.**

2. 2019 Yılı Sonuna Kadar Olmak Üzere Konut ve İşyeri Satışlarına İlişkin Tapu Harcı Alan ve Satan İçin Binde 20'şer Yerine Binde 15'er Olarak Uygulanmaktadır.

Tapu işlemleri üzerinden % 020 "binde 20" nispetinde alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alınan tapu harcı, **konut ve işyerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil)** 2019 yılı sonuna kadar % 015 "binde 15" olarak uygulanmaktadır.

Bu imkan sadece kat mülkiyetine geçmiş olan konutlar ve işyerleri ile sınırlı değildir. Üzerinde **kat irtifakı kurulmuş** olan arsalardaki konutlara veya işyerlerine ait **arsa payları**, irtifaka konu inşaat henüz başlamamış veya devam ediyor dahi olsa 2019 yılı sonuna kadar binde 15'er tapu harcı ile satılabilecektir.

Kat irtifakı kurulmamış **arsa satışları** açısından tapu harcı oranı alandan ve satandan ayrı ayrı olmak üzere **binde 20'şer** olarak devam etmektedir.

Saygılarımızla
Hasan Zeki Süzen (YMM) – Ekrem Kayı (YMM)