

6306 kapsamında indirimli KDV uygulanacak inşaat taahhüt işleri



Ersun Bayraktaroğlu

Vergi Portalı

ersun.bayraktaroglu@pwc.com

05 Şubat 2021 Cuma

30 Ocak 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3470 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile "6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri"ne ilişkin KDV oranı %1 olarak belirlenerek riskli yapısını kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı sözleşmesi ile müteahhide vermeden kendisi yaptıracak olan mal sahiplerine %17'lik bir vergi avantajı tanındı.

Konu ile ilgili olarak değerli meslektaşım Abdullah Tolu gazetenizin 31 Ocak 2021 günkü sayısında detaylı bir yazı ile konuyu çok güzel açıkladı. Değişikliğin genel kapsamıyla ilgili söz konusu yazıya bakmanızı öneririm.

Önceki gün gayrimenkul hukuku konularında sohbet etmekten hep keyif aldığım avukat arkadaşım sevgili Ali Güvenç Kiraz'la yaptığımız görüşmede bana yönelttiği sorulardan konunun çok önemli bir başka kısmı üzerine düşünme fırsatı buldum. Ali beyle bu seferki sohbetimiz, söz konusu indirimli KDV'nin uygulanacağı "taahhüt" işlerini kat karşılığı/hasılat paylaşımı sözleşmelerinden nasıl ayıracağımız konusu üzerine idi. Bu husustaki görüşlerimi sizlerle de paylaşmak isterim.

Kat Karşılığı/Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri hukuki ve vergisel yönden ne anlama gelir?

Söz konusu sözleşmeler bir tarafta hak sahibi olan gayrimenkul maliki diğer tarafta da müteahhidin bulunduğu, içeriğinde, malikin müteahhide bırakacağı gayrimenkul üzerinde müteahhit tarafından inşa edilecek olan bağımsız bölümlerden taraflarca mutabık kalınanlarının ya da söz konusu bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirin/karın/hasılatın mutabık kalınan yüzdesinin malike bırakılacağına ilişkin hükümler içeren "karma nitelikli" sözleşmelerdir. Hukuken söz konusu sözleşmeler de normal inşaat taahhüt sözleşmeleri gibi "eser" sözleşmesi niteliğindedir.

Vergi uygulaması açıdan konuya baktığımızda ise mali idarenin kat karşılığı sözleşmeleri iki ayrı teslim içeren arsa/gayrimenkul satış sözleşmeleri olarak görmekte olduğunu biliyoruz. Kat karşılığı sözleşmelerde vergisel anlamda iki teslimden birincisi arsa sahibinin müteahhide arsa teslimi, ikincisi ise müteahhidin arsa sahibine bağımsız bölüm teslimi olarak değerlendiriliyor.

Temeli "arsa"nın satışına yönelik olan bu sözleşmelerde arsayı satan mal sahibine arsa satış bedeli, bağımsız bölüm olarak ödenirse buna kat karşılığı sözleşme, arsa satış bedeli arsa üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin/karın/cironun üzerinde mutabık kalınan bir yüzdesi olarak ödeniyorsa buna da hasılat/kar paylaşımı sözleşme deniyor. Yani aslında her iki halde de bir arsa satışı var. Bunun karşılığında bedel aynı olarak bağımsız bölümle ödenirse bunun adı kat karşılığı, nakdi olarak ödenirse buna da hasılat paylaşımı sözleşme deniliyor. Pek çok durumda bunların da iç içe geçtiğini hasılat paylaşımı başlayan işlerin sonuçta bağımsız bölüm paylaşımı ile sonuçlandığını görüyoruz.

Bu sözleşmeler kapsamında arsa satış bedelinin bir kısmının bağımsız bölüm, bir kısmının ise nakit olarak ödenmesi bu sözleşmelerin karma niteliğini değiştirmemektedir. Ana özellik bu tür sözleşmelerde arsa sahibinin bir kısım arsasını müteahhide satma amacının varlığıdır.

İnşaat taahhüt sözleşmelerinin farkı nedir?

İnşaat taahhüt sözleşmesinde bir müteahhide inşaat yaptırma amacı vardır. Kat karşılığı sözleşmeler gibi iki ayrı teslimden söz edilemez, bir arsa satışı da ana amaç değildir. Arsa sahibinin inşaat taahhüt sözleşmesi kapsamında bir arsa teslimi de söz konusu değildir. Müteahhidin görevi inşaatı, arsa sahibinin talimatları çerçevesinde tamamlayıp teslim etmektir. Bu işlem sonucunda müteahhit bir inşaat hizmeti sunmuş olur ve buna ilişkin faturasını düzenler. Bu fatura eğer yukarıdaki Cumhurbaşkanı Kararı'nda belirtilen şartları içeriyorsa, 30 Ocak 2021 tarihinden itibaren %1 olarak KDV de içerecektir.

İnşaat hizmet bedeli bağımsız bölüm olarak ödenirse durum değişir mi?

karşılıklı iki teslim (arsa ve bağımsız bölüm teslimi), hasılat paylaşımlı sözleşmelerde arsa teslimi (satışı) varken, inşaat taahhüt sözleşmelerinde sadece hizmet ifası söz konusudur. Eğer sözleşmede bir arsa ya da başka bir bağımsız bölüm teslimi varsa bu arsa sahibinden müteahhide yapılan bir aynı ödemedir. Bu hizmetin karşılığının bağımsız bölüm olarak ödenmesi işlemin niteliğini değiştirmeyecektir.

Karar'la ilgili yukarıdaki konu dışında bir iki küçük hususla ilgili fikirlerimi de ayrıca paylaşmak isterim.

Riskli yapının yerine yapılan yeni yapı işyeri niteliğinde ise indirimli KDV uygulanır mı?

Bu konuda idarenin yapacağı yorumu beklemenin yararlı olacağını düşünmekle birlikte Cumhurbaşkanı Kararı'nda konunun açıkça "konut" inşaatı ile sınırlı tutulmuş olması nedeniyle diğer şartları sağlasa bile (6306 kapsamında riskli yapı/dönüşüm projesi/azami 1.5 katlık yeni inşaat alanı/inşaat taahhüt işi) indirimli KDV oranının konut inşaatı dışındaki inşaat taahhüt sözleşmelerinde uygulanmayacağını düşünüyorum. Her iki taahhüt işi bir arada yapılmışsa indirimli KDV sadece konut kısmına ve yukarıdaki şartlarla uygulanmalıdır.

1,5 katı aşan yeni inşaat alanında indirimli oran nasıl uygulanacak?

Kararda yer alan "...mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan ..." ifadesinin ne şekilde yorumlanacağı konusu da çokça tartışılıyor. "Acaba 1,5 katı geçen yeni inşaat alanında yapılan konut inşaatı taahhüt işinde 1,5 kata kadar indirimli oran, onu geçen kısma normal oran uygulanabilir mi?" diye sorular geliyor pek çok kişiden. Bu konuda da idare tarafından yapılacak açıklamayı beklemekte yarar var. Ancak şahsi düşüncem eğer yeni inşaat alanı 1,5 katı geçiyorsa bunda bir oranlama yapmak mümkün değil. Karar 1,5 kata kadar olan alanda yapılacak inşaatlara bir indirim getirmiş, onları teşvik etmiş gibi. Buradaki 1,5 kat azami sınır. Eğer yeni inşaat alanı 1,5 katı aşıyorsa artık tüm inşaat için indirimli orandan yararlanmak mümkün olmayacaktır diye düşünüyorum. KDV uygulamasında 150 metrekaresinin altındaki konutlarda diğer şartlarla birlikte uygulanan %1'lik KDV'de de aynı durum söz konusu: 200 metrekareselik bir konutun KDV oranı tüm ev için %18! Bunun da aynı şekilde uygulanacağını düşünüyorum ama yukarıda da söylediğim gibi idarenin yorumunu bekleyeceğiz.

Yazara Ait Diğer Yazılar

Tüm Yazılar

[Değerli Konut Vergisi'nde çok sorulan sorulara kısa cevaplar](#)

20 Ocak 2021

[Gayrimenkul kiralarda indirimli oranlar sadece 2020'de mi geçerli?](#)

18 Kasım 2020

[Bakanlık Açıkladı: Gayrimenkul alım-satım ve kiralamalarına TL ile devam](#)

28 Ekim 2020

[Değerli konut vergisi - 2021 yılının yeni vergisi](#)

21 Ekim 2020

[Değerli konut vergisi uygulamasında tereddüt yaratan önemli konular](#)

13 Aralık 2019

[11. Kalkınma Planı'nda gayrimenkul vergileri ile ilgili hükümler](#)

21 Ağustos 2019

Dunya.com internet sitesinde yer alan yazılı ve görsel içerik; izinsiz olarak kaynak gösterilse dahi kısmen ya da tamamen kopyalanamaz, başka yerde kullanılamaz.

Piyasa verileri FOREKS Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanmaktadır. BIST hisse senetleri, VİOP ve tahvil-bono verileri 15 dakika gecikmeli verilmektedir.

BIST isim ve logosu "koruma marka belgesi" altında korunmakta olup izinsiz kullanılamaz, iktibas edilemez, değiştirilemez. BIST ismi altında açıklanan tüm bilgilerin telif hakları tamamen BIST'e ait olup, tekrar yayınlanamaz.