



**Sirküler Tarihi** : 02.02.2021  
**Sirküler No** : 2021-20  
**Konu** : Riskli Yapı İnşaat Taahhüt İşlerinde KDV Oranının Düşürülmesi Hak.

30.01.2021 tarih ve 31380 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “*Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar No: 3470)*” ile;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapılara yönelik dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının 1,5 katına kadar olan yeni inşaat alanlarında yapılacak konutlara ilişkin inşaat taahhüt işlerinde katma değer vergisi oranı %18’den %1’e düşürülmüştür.

Buna göre;

- İndirimli oran (%1), 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri için geçerli olup, mevcut inşaat alanının 1,5 katına kadar olan yeni inşaat alanları ile sınırlı olarak uygulanacaktır. İnşaat alanının 1,5 katını aşan kısım için %18 oranında KDV hesaplanması gerekmektedir.
- 6306 sayılı Kanun kapsamında taşınmaz maliklerine ait konut inşaatlarına verilen inşaat taahhüt işleri için indirimli oran geçerli olacaktır. Kat karşılığı inşaat projeleri bu değişiklikten etkilenmeyecektir. Çünkü arsa sahibine arsasına karşılık müteahhit tarafından bağımsız bölüm verilmesi işlemi “trampa” niteliğinde olup, arsa sahibine verilen bir inşaat hizmeti söz konusu değildir. Bu işlemde arsa sahibine verilen bağımsız bölümün niteliğine göre geçerli oranda KDV hesaplanmaktadır. Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde ise %1 oranı uygulanmaktadır. Oysa maliklerin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak yerine inşaatı kendilerinin yapmaları halinde aldıkları inşaat taahhüt hizmetine %18 KDV uygulanmaktaydı. Esasen bu değişiklikte malikler adına oluşan bu haksız durum giderilmiş olmaktadır.
- İndirimli oran uygulaması için inşa edilen konutların 150 m<sup>2</sup>'nin altında veya üstünde olmasının bir önemi bulunmamaktadır.
- İnşaat alanında konut dışı yapıların da olması durumunda, konut dışı alanlara ilişkin inşaat taahhüt hizmetlerine %18 oranı uygulanacaktır.
- Oran indirimi 30 Ocak 2021 tarihinde itibaren yürürlüğe girdiği için, kapsama giren inşaat taahhüt hizmetleri için bu tarihten itibaren düzenlenecek faturalarda %1 oranında KDV hesaplanacaktır.
- Bu indirimli oran uygulaması nedeniyle inşaat taahhüt hizmetini veren mükelleflerin, indirimli orana tabi işlemler nedeniyle yüklendikleri ve indirim yoluyla gideremedikleri KDV tutarının Cumhurbaşkanınca belirlenen tutarı (2021 yılı için 18.900 TL’yi) aşan kısmının iadesi belli şartlarla mümkündür.

3470 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’na ulaşmak için [tıklayınız](#).

Saygılarımızla

Birikim Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim AŞ