

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

Bursa YMM Odası Sicil No: 160/112 Mühür No: 2550 Nilüfer V.D. 143 871 09126
İhsaniye Mah. Can Sk. Pamukaslan Apt. No: 2 Kat: 6 D: 13 Nilüfer / Bursa
Tel: 0 224 240 13 29 (pbx.) 240 13 79

Sirküler No :2010/42

08.05.2010,Bursa

Konu: Konut yapı koop. yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulaması hk

29 Temmuz 1998 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak "konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri" 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca %1 oranında KDV'ye tabidir. 29 Temmuz 1998 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış inşaatlara ilişkin olarak konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri ise KDVK'nun geçici 15. maddesi gereğince KDV'den istisna edilmiştir.

Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde KDV uygulamasına ilişkin açıklamalara 49, 66 ve 106 seri numaralı KDV genel tebliğleri ile 5 numaralı KDV sirkülerinde yer verilmiştir.

56 nolu KDV sirküleri uyarınca istisna ve indirimli kdv oranı uygulamasının şartları aşağıdaki gibidir;Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oran uygulanabilmesi için;

- Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,
- İşin konut yapı kooperatifine yapılması,
- Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

İşin konut yapı kooperatifine yapılmasına ilişkin şartın gerçekleşip gerçekleşmediği, yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmiş olmasına (bir başka deyişle, ruhsatın "yapı sahibi" bölümünde yalnızca konut yapı kooperatifinin adına yer verilmiş olmasına) göre belirlenecektir.

Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatiflerine verilecek inşaat taahhüt işleri, bu bölümde başkaca bir gerçek ya da tüzel kişinin adına yer verilmemiş olmak ve yukarıda sayılan diğer şartları taşımak kaydıyla istisna veya indirimli oran uygulamasından yararlanacaktır.Yapı ruhsatının "yapı sahibi" bölümünde adı bulunmamasına rağmen "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan bir konut yapı kooperatifine yapılan inşaat taahhüt işlerinde ise "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden istisna ya da indirimli oran uygulanmayacaktır.

Öte yandan kat karşılığı inşaat işlerinde iki ayrı teslim (birincisi arsa sahibinin müteahhide arsa teslimi, ikincisi müteahhidin arsa sahibine konut teslimi) söz konusudur. Dolayısıyla, bu kapsamdaki işlemler teslim mahiyetinde olduğundan kat karşılığı inşaat işlerinde konut yapı kooperatiflerine ifa edilen bir inşaat taahhüt işinden söz edilemez.

Örneğin, yapı ruhsatında adı "yapı sahibi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifinin, adı "yapı müteahhidi" bölümünde yer alan bir konut yapı kooperatifi ile kat karşılığı anlaşması durumunda yapı sahibi kooperatife konut teslimi söz konusu olduğundan istisna ya da indirimli oran uygulamasından söz edilemeyecektir. Bina inşaat ruhsatının "yapı müteahhidi" bölümünde adı yer alan konut yapı kooperatifine bu kapsamda ifa edilen inşaat taahhüt işleri ise, işin sahibi söz konusu konut yapı kooperatifi olmadığından ve dolayısıyla "işin konut yapı kooperatifine yapılması"na yönelik şart gerçekleşmediğinden genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

2003/5 sıra no.lu KDV sirküleri ve daha sonra yayınlanan 106 seri nolu KDV Genel Tebliğinde 28 Temmuz 2007 tarihinden itibaren sözleşmesi imzalanacak inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli oranda KDV uygulamasından yararlanabilmek için, konuya ilişkin düzenlemelerdeki şartların yanında, inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması zorunluluğu getirilmiştir.106 seri numaralı KDV Genel Tebliğinin (B) bölümünün yürütmesi, Danıştay 4. Dairesinin 27 Kasım 2008 tarih ve 2008/2158 Esas No.lu Kararı ile durdurulmuştur. Buna göre konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oran uygulamasında "inşaatın yapıldığı arsanın tapu sicilinde inşaat taahhüt hizmetini alan kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olması" şartı ayrıca aranmayacaktır. Ancak Danıştay Maliye Bakanlığı'nın 2003/5 sıra no.lu KDV Sirküleri ile yaptığı düzenlemeyi iptal etmiştir. Bakanlık, sirkülerin iptali üzerine aynı çerçevede 106 seri no.lu KDV G.T'ni yayınlamıştır. Danıştay, Bakanlığın 106 seri no.lu KDV Genel Tebliği ile yaptığı düzenlemenin yürürlüğünü durdurmuştur. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu ise 2003/5 sıra no.lu sirküleri iptal eden Danıştay dairesi kararının yürütmesini durdurmuştur. Yine DVDDK, 2003/5 sıra no.lu sirküleri iptal eden Danıştay 4. Dairesi'nin kararını da bozmuştur. Sonuç olarak Maliye Bakanlığı'nın 2003/5 Sıra No.lu KDV Sirküleri halen yürürlüktedir.

Buna göre, konut yapı kooperatiflerine ifa edilecek inşaat taahhüt işlerinin, bina inşaat ruhsatının 29 Temmuz 1998 tarihinden önce alınmış olması halinde KDV'den istisna olacak, bina inşaat ruhsatının bu tarihten sonra alınmış olması durumunda ise % 1 oranında KDV'ye tabi olacaktır.

Ancak inşaat yapı ruhsatının münhasıran konut yapı kooperatifi adına düzenlenmediği durumlarda, söz konusu kooperatiflere verilecek inşaat taahhüt işlerinde istisna ya da indirimli oranda KDV uygulanması mümkün bulunmadığından bu kooperatiflere yapılacak teslim ve hizmetler, söz konusu teslim ve hizmetler için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır.

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR