**Konut Satışlarında % Kaç KDV Hesaplanacak? (Bugün Bir Konut Satılsa, KDV Oranı Ne Olacak?)**

7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile; %18 olarak uygulanmakta olan KDV oranı % 20’ye,  % 8 KDV’ye tabi teslim ve hizmetlerin KDV oranı ise %10’a yükseltildi. Düzenleme 10 TEMMUZ 2023 tarihinde yürürlüğe girdi.

**A- Yapı ruhsatı 01/04/2022 den ÖNCE alınmış projeler kapsamında inşa  edilen konutların satışında uygulanacak KDV oranları:**

* **İnşaat ruhsatının hangi tarihte alındığı önemli!**
* **İnşaatın büyükşehirde yapılıp-yapılmadığı önemli!**
* **İnşaatın lüks veya birinci sınıf olup-olmadığı önemli**!

**1- İNŞAAT, BÜYÜKŞEHİRDE LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT OLARAK YAPILMIŞTIR**

**YAPI RUHSATI 01/01/2013 TARİHİNDEN ÖNCE ALINAN İNŞAATLARDA:**

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı  % 1 (bir)
* Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde KDV oranı   % 20 (yirmi)

**YAPI RUHSATI 01/01/2013- 31/12/2016 TARİHLERİ ARASINDA ALINAN İNŞAATLARDA:** Yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine inşaat yapılan arsanın Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değerine bakılır.

Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde:

* Bu değer  499 TL ‘yı aşmıyorsa,  KDV oranı  % 1 (bir)
* Bu değer  500 TL – 999 TL arasında ise,   KDV oranı  % 10 (on)
* Bu değer  1.000 TL ve üzerinde ise,      KDV oranı  % 20 (yirmi)

Net alanı 150 m2 den büyük konutların tesliminde ise Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun

* KDV oranı % 20 (onsekiz)

**YAPI RUHSATI   01/01/2017 TARİHİNDEN SONRA (bu tarih dahil)  ALINAN İNŞAATLARDA:** Yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine inşaat yapılan arsanın Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değerine bakılır.

Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde:

* Bu değer  999 TL ‘yı aşmıyorsa  KDV oranı  % 1 (bir)
* Bu değer  1.000 TL –2.000 TL arasında ise KDV oranı  % 10 (on)
* Bu değer  2.000 TL ‘nın  üzerinde ise KDV oranı  % 20 (yirmi)

Net alanı 150 m2 den büyük konutların tesliminde:  Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun

* KDV oranı % 20 (yirmi)

**2- İNŞAAT BÜYÜKŞEHİRDE YAPILMIŞ, ANCAK, LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT DEĞİLDİR**

**YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN/ EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**

(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun, Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı  % 1 (bir)
* Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde KDV oranı % 20 (yirmi)

**3- İNŞAAT, BÜYÜKŞEHİRDE YAPILMAMIŞTIR**

**YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN/ EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**

(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun, Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı  % 1 (bir)
* Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde KDV oranı % 20 (yirmi)

**4- İNŞAAT, ‘’KENTSEL DÖNÜŞÜM’’ KAPSAMINDA YAPILMIŞTIR**

**YAPI RUHSATININ ALINDIĞI TARİHİN/EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM M2 VERGİ DEĞERİNİN ÖNEMİ YOKTUR**

(Yapı ruhsatı ne zaman alınmış olursa olsun, Emlak Vergisine esas arsa birim m2 vergi değeri ne olursa olsun)

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) olan konutların tesliminde KDV oranı  % 1 (bir)
* Net alanı 150 m2 den büyük olan konutların tesliminde KDV oranı % 20 (yirmi)

**B) Yapı ruhsatı 01/04/2022 den SONRA alınmış projeler kapsamında inşa  edilen konutların satışında uygulanacak KDV oranları:**

Katma Değer Vergisi (KDV) oranlarında değişiklik konusunu içeren 29/Mart/2022 tarih 5359 sayılı Cumhurbaşkanı kararıyla, konutların tesliminde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin çok önemli yeni düzenlemeler getirilmiştir.

**ÖNEMLİ NOT:** Bu yeni düzenleme, yapı ruhsatı 01/04/2022den ÖNCE alınmış projeleri ilgilendirmemektedir!

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılanlar dahil, yapı ruhsatı 01/04/2022 den ÖNCE alınmış projeler kapsamında inşa edilen konutların satışında, yukarıda (A) başlığı altında açıkladığımız uygulamalar halen geçerlidir.

Yapı ruhsatı 01/04/2022 (bu tarih dahil) den sonra alınan projeler kapsamında inşa edilen konutların satışında uygulanacak KDV oranı konusunda;

* İnşaat ruhsatının alındığı tarihin
* İnşaatın büyükşehirde yapılıp-yapılmadığının
* İnşaatın lüks veya birinci sınıf inşaat olup-olmadığının **ÖNEMİ YOKTUR!**

**YENİ DÜZENLEMEYE GÖRE YAPI RUHSATI 01/04/2022 VE SONRASINDA ALINAN PROJELER KAPSAMINDA İNŞA EDİLEN KONUTLARIN SATIŞINDA KDV ORANI UYGULAMASI**

**GENEL UYGULAMA:**

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) konutların tesliminde,   KDV oranı % 10 (on)
* Net alanı 150 m2 nin üstünde olan konutların tesliminde,
* 150 m2 için % 10 (on)
* 150 m2 nin üstü için % 20 (yirmi)

**Örnek:** Net alanı 160 m2 olan bir konut, KDV hariç 5.800.000 TL karşılığında satıldı. Satış Faturası (TL):

|  |  |
| --- | --- |
| Konut satışı | 5.800.000 |
| (5.800.000 TL /160 m2  x 150 m2 ) : 5.437.500 x % 10 KDV |     543.750 |
| (5.800.000 TL /160 m2  x 10 m2 ) : 362.500  x %20 KDV |        72.500 |
| Toplam Hesaplanan KDV (543.750 + 72.500) |      616.250 |
| KDV DAHİL FATURA TOPLAMI |  6.416.250  |

**KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA UYGULAMA:**

Konut inşaatı 6306 sayılı kanun hükümlerine göre / kentsel dönüşüm kapsamında yapılmışsa:

* Net alanı 150 m2 ye kadar (150 m2 dahil) konutların tesliminde,  KDV oranı % 1 ( bir)
* Net alanı 150 m2 nin üstünde olan konutların tesliminde,
* 150 m2 için % 1
* 150 m2 nin üstü için % 20

**Örnek:** Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan konutlardan, net alanı 160 m2 olan bir konut KDV hariç 5.800.000 TL karşılığında satıldı.Satış Faturası (TL):

|  |  |
| --- | --- |
| Konut satışı | 5.800.000 |
| (5.800.000 TL /160 m2  x 150 m2 ) : 5.437.500 x % 1 KDV |      54.375 |
| (5.800.000 TL /160 m2  x 10 m2 ) : 362.500  x %20 KDV |      72.500 |
| Toplam Hesaplanan KDV ( 54.375 + 72.500) |    126.875 |
| KDV DAHİL FATURA TOPLAMI |  5.926.875 |

**11.09.2023**