

Konut teslimlerinde kademeli KDV uygulaması, 1 Nisan da yürürlüğe girdi

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 278

Tarih: 18.04.2022

Kısa Cevap

28/3/2022 tarihli ve **5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı** ile konut teslimlerinde **kademeli KDV tarifesi** uygulamaya girmiştir. **1/4/2022 tarihinden sonra** alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde net alanın 150 m²'ye kadar olan kısmı **%8**, aşan kısmı **%18** orana tabidir; 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm projelerinde 150 m²'ye kadar olan kısım **%1**, aşan kısım **%18**'dir. 1/4/2022'den önce yapı ruhsatı alınmış projelerde ise eski rejim korunur.

Güncellik notu: Buradaki %1/%8/%18 oranları Kararın 2022'deki hâline göredir. KDV oranları sonradan değiştirilmiştir; somut bir teslimde uygulanacak oran için Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın güncel hâli esas alınmalıdır.

1/4/2022 Sonrası Yapı Ruhsatlı Konutlar

Bilindiği üzere 28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile konut teslimlerinde uygulanan KDV oranlarında kademeli tarife uygulamaya girmiştir. Buna göre; 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde, konutun net alanının;

Net alan	KDV oranı
150 m ² veya daha az	%8
150 m ² 'den fazla — satış bedelinin 150 m ² 'ye kadar olan kısmı	%8
150 m ² 'nin üzerindeki kısmı	%18

Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Konutlar

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

Net alan	KDV oranı
150 m ² veya daha az	%1
150 m ² 'den fazla — satış bedelinin 150 m ² 'ye kadar olan kısmı	%1
150 m ² 'nin üzerindeki kısmı	%18

1/4/2022 Öncesi Yapı Ruhsatlı Konutlar

1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların, bu tarihten sonraki tesliminde;

- Net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için KDV oranı,
 - Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde (%1),
 - Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1'inci maddesinin altıncı fıkrasına ilişkin yukarıda yer alan açıklamalar da dikkate alınarak (%1), (%8) veya (%18) olarak uygulanır.
- Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise genel vergi oranı (%18) uygulanır.

Sık Sorulan Sorular

Kademeli tarife hangi konutlara uygulanır?

1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerine. Bu tarihten önce ruhsat alınmış projelerde eski rejim geçerlidir.

150 m²'den büyük konutta tüm bedel %18 mi?

Hayır. Satış bedelinin 150 m²'ye isabet eden kısmı indirimli orana (%8, dönüşüm projelerinde %1), yalnızca aşan kısım genel orana tabidir.

Net alan nasıl hesaplanır?

Net alan hesabında KDV Genel Uygulama Tebliğindeki ölçütler esas alınır; 41 Seri No.lu Tebliğ bu uygulamaya ilişkin açıklamaları içerir.

Kentsel dönüşümde %1 oranı için hangi şart aranır?

Konutun, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı veya riskli alan olarak belirlenen yerlerde ya da riskli yapıların bulunduğu yerlerde yürütülen dönüşüm projesi çerçevesinde ve 1/4/2022 sonrası ruhsata göre yapılmış olması.

Bu oranlar bugün de geçerli mi?

Hayır. Sirküler 2022 tarihlidir; KDV oranları sonradan değiştirilmiştir.

Resmî Kaynaklar

- Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 5359) — RG: 29.03.2022
- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 41) — RG: 21.04.2022
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (28'inci madde — vergi oranı)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın. prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/	Bordro Outsource Operasyon bizde, ekran ve veri sizde. prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/	Ar-Ge, Teknopark, TEKMER Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri. prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/
---	---	---

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez. prozon.net/hesap-makineleri/	Analiz Merkezi Teknopark ve teşvik analizleri. analiz.prozon.net	Yıllık Parametreler SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl. prozon.net/yillik-parametreler/
--	---	---

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi Beyan ve ödeme günleri tek takvimde. prozon.net/mevzuat-takvimi/	Mevzuat Sirkülerleri Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni. prozon.net/sirkuler/#bulten
---	---

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/konut-teslimlerinde-kademeli-kdv-uygulamasi-1-nisan-da-yururluge-girdi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 08:21 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net