



Sirküler Tarihi : 10.05.2017
Sirküler No : 2017 - 24
Konu : Türkiye Dışında Mukim Olanlara İlk Defa Yapılacak Konut ve İşyeri Teslimlerinin KDV' den İstisna Edilmesi Hak.

13.03.2017 tarih ve 2017-18 sayılı sirkülerimizde ele aldığımız 6824 Sayılı Kanun ile getirilen KDV istisnasına ilişkin usul ve esaslar, 05.05.2017 tarih ve 30057 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 12 No.lu KDV Genel Tebliği ile belirlenmiştir.

6824 Sayılı Kanun'un 7. Maddesi ile;

“Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı hâlde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi hâlinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyayı cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)”

KDV' den istisna edilmişti.

➤ KDV istisnası kapsamında teslim edilebilecek taşınmazların aşağıdaki 3 kritere uyması gerekir;

- 1- İlk defa teslim ediliyor olması,
- 2- Kullanıma hazır olması,
- 3- Konut veya işyeri olması

- İlk defa teslim edilen konut ve işyerleri genellikle yeni inşa edilmiştir. Fakat bu istisna uygulamasında konut veya işyerinin yeni olması şart koşulmamıştır. Örnek vermek gerekirse, bir şirket kendi bünyesinde inşa ettiği işyerini teslim etmeyip kiraya vermiş veya bizzat kullanmış ise bu işyeri satıldığında yapılacak teslim ilk teslim olduğundan, kullanılmış haldeki bu işyeri için istisna uygulanabilecektir.
- İnşaatı devam eden binalar istisna kapsamının dışındadır.
- Arsa ve araziler istisna kapsamının dışındadır.

- İstisnadan yararlanabilecek kişi ve kurumlar;

1- Çalışma Veya Oturma İzni Alarak 6 Aydan Fazla Yurtdışında Yaşayan T.C. Vatandaşı Gerçek Kişiler

Daha önce bu tanıma uygun olarak yurtdışında yaşamış olup halen geçerliliği devam eden çalışma veya oturma izni bulunmayanların bu imkandan yararlanamayacağı anlaşılmaktadır.

2- Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yeni konut veya işyerini KDV’siz alabilmesi için TÜRKİYE’DE YERLEŞMİŞ OLMAMA hali şart koşulmuştur. Bir gerçek kişinin hangi hallerde vergisel açıdan Türkiye’de yerleşmiş sayılacağı Gelir Vergisi Kanunu’nun 4 ve 5 inci maddelerinde tanımlanmıştır.

3- Kanuni ve İş Merkezi Türkiye’de Olmayan Kurumlar

Yabancı kurumun Türkiye’de işyeri (şubesi) varsa veya Türkiye’de tayin ettiği daimi temsilcisi vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmekte ise bu imkandan yararlanılamaz.

Ayrıca 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35 inci maddesinde;

“Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.”

Şeklinde sınırlayıcı hüküm devam etmektedir.

Dolayısıyla, Türkiye’de şubesi veya daimi temsilcisi bulunmayan yabancı şirket, özel bir kanun kapsamında Türkiye’de taşınmaz edinme imkanına sahip ise, bu yabancı şirkete yapılacak konut veya işyeri tesliminde KDV istisnası uygulanabilecek, böyle bir imkan yoksa taşınmaz alımı yapılamayacaktır.

- Konut veya işyeri bedelinin döviz olarak Türkiye’ye getirilmesi;

Yurtdışındaki alıcı tarafından, satıcının Türkiye’deki banka hesabına, yurtdışından yabancı para havale edilmesi, bedelin döviz olarak Türkiye’ye getirilmiş olması şartını sağlar.

- İstisna kapsamında alınan konut veya işyerinin 1 yıl geçmeden elden çıkarılmaması;

“İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanununun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.”

Dolayısıyla istisna kapsamında alınan konut veya işyerinin 1 yıl geçmeden elden çıkarılması halinde istisna iptale uğramaktadır ve daha önce ödenmeyen KDV faiziyle birlikte tahsil edilecektir.

➤ İstisnanın yürürlük tarihi:

İstisna kapsamında konut veya işyeri satışı yapılabilmesi için faturanın 1 Nisan 2017 ve sonraki tarihi taşıması gerekmektedir.

İstisna hükmünün yürürlüğe girdiği 1 Nisan 2017 tarihinden önce satış sözleşmesi yapılmış olan, kısmen veya tamamen bedel tahsilatının yapılmış olduğu, fakat inşaat devam ettiği için henüz teslim edilmemiş konut ve işyerlerinin teslim işlemi 1 Nisan 2017 ve daha sonraki günlerde yapıldığında bu istisnanın uygulanmasına engel bulunmadığı açıktır.

Faturası erken kesildiği için KDV'si doğmuş olan inşa halindeki konut veya işyerleri 1 Nisan ve sonrasında teslim edilse dahi bu istisnanın uygulanamayacağı da kesindir.

➤ Diğer:

- İstisna kapsamında olmadığı halde, KDV' siz konut veya işyeri teslimi yapıldığında kime hangi müeyyidelerin uygulanacağı,
- İstisna kapsamında yapılan satışların nasıl beyan edileceği,
- İstisna kapsamında yapılan satışların nasıl indirim konusu yapılacağı ya da indirimle giderilememe durumunda nasıl iade alınacağı,

konuları ilgili tebliğde detaylıca açıklanmıştır.

12 No.lu KDV Genel Tebliği'ne ulaşmak için [tıklayınız](#).

Saygılarımızla

Birikim Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim AŞ