



YENİÇAĞ

— Dünyayı Türkçe Okuyun —



Bugünkü YENİÇAĞ »

[ANASAYFA](#)[YAZARLAR](#)[SİYASET](#)[EKONOMİ](#)[DÜNYA](#)[GÜNCEL](#)[SPOR](#)[FOTO GALERİ](#)[VİDEO](#)[KİTAP](#)[DİĞER »](#)

07 Eylül 2018

Yabancı ve yurt dışında yaşayanlara işyeri ve konut satışında KDV iadesi

Ekonomik sıkıntıların bir ölçüde giderilmesi, müteahhitlerin stoklarında bekleyen konut ve işyerlerinin yurt dışında ikamet eden Türk yurttaşlarıyla, yabancılara satışında katma değer vergisi alınmayacağına dair yasa 01/04/2017 tarihinde yürürlüğe girdi. (KDVK. Md. 13/1 nci maddesi 6824 sayılı Kanunun 7. bendi ile değişik).

İSTİSNADAN HANGİ BİNALAR YARARLANACAK?

İstisnadan kat irtifakı kurulabilen ve yapı ruhsatında konut, dükkân, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerleri için katma değer vergisi hesaplanmayacak. Müteahhitler de inşaat süresince ödedikleri katma değer vergilerini iade alabilecekler.

Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binanın yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi şarttır. Kat mülkiyeti kurulan konut veya iş yerlerinin tesliminde fiili teslimin tevsiki ise aranmayacaktır.

KONUT VEYA İŞ YERİNİN İLK TESLİMİ İSTİSNADAN YARARLANIR

İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanır. Konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmez.

İSTİSNADAN KİMLER YARARLANACAK

Bu istisnadan;

- Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler,*
- Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da dâimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlar,*
- Çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlar,*

Yararlanacaktır.

Ancak Türk yurttaşlarının;

- Çalışma veya oturma iznini, istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarihten en az altı ay önce almış olması,*
- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarih ile istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih arasında en az altı ay yurt dışında bulunması, şartlarının birlikte sağlanması gerekmektedir.*

Ayrıca; İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler yani müteahhitler; istisna uygulaması için aşağıdaki hususlara dikkat edeceklerdir:

- Yukarıda yer verilen şartları sağlayan ikamet ettiği ülke resmi makamlarından alınmış ikamet tezkeresi, veya bu mahiyette bir belge veya ilgili ülke resmi makamlarından alınmış çalışma izninin bulunduğunu,*
- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarihten itibaren en az altı ay yurt dışında bulunduğunu,*

Gösteren ilgili ülkede bulunan Türk elçilik veya konsoloslukları tarafından verilen belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır.

Ancak, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları bu istisnadan yararlanamayacaklardır.

Bu istisnadan yararlanma şartlarını taşıyan alıcıların, istisna kapsamında birden fazla konut veya iş yeri alması mümkündür.

BEDELİN TÜRKİYE'YE DÖVİZ OLARAK GETİRİLMESİ, ZAMANI VE BELGELENDİRİLMESİ

Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir.

İstisnaya ilişkin KDV iadesi, bedelin tamamının Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesinden sonra yapılır.

Yurt dışında bulunan dövizin, Türkiye'deki bir bankaya transfer edilmek suretiyle getirilmesi esastır. Dövizin Türkiye'deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir. Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması mümkün olup, bu kredi kartları ile yapılan ödemelere ilişkin dövizin Türkiye'ye getirildiğinin yurt içindeki ilgili banka tarafından verilecek bir dekont veya yazı ile tevsik edilmesi gerekir.

Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bu durumda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.

Diğer taraftan, dövizin Türkiye'ye fiziken getirilmesi veya alıcının Türkiye'de bulunan hesabına yurt dışından transfer edilmesi durumunda, söz konusu bedelin satıcıya banka aracılığıyla ödenmesi ve bu ödemenin banka dekontuyla tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurt dışından döviz olarak getirilen bedelin satıcıya Türk Lirası olarak ödenmesi de mümkündür.

6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler, bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez. Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslim konu edilen konut veya işyerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir.

KONUT VEYA İŞ YERİNİN BİR YIL İÇERİSİNDE ELDEN ÇIKARILMASI

Konut veya iş yeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için, tapuda işlem tesis edilmiş olması gerekir.

İstisna kapsamında satış yapanlar, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirecekler ve bu husus tapu siciline tescil ettirecekler.

Alıcının bir yıl içerisinde almış olduğu konut ya da işyerini elden çıkarması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi uygulanmak suretiyle tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenir. Ödemenin yapıldığına ve devrin yapılmasının mümkün olduğuna dair ilgili vergi dairesinden alınan yazı ibraz edilmeden tapu müdürlükleri tarafından devir işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Bir yıllık süre dolduktan (bir yıllık süre olarak izleyen yılın aynı ay ve aynı günü dikkate alınır) sonra yapılacak devir işlemlerinde vergi ve tecil faizi aranmayacaktır.

İSTİSNANIN USULÜNE UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞMEMESİ

3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı da müteselsilen sorumlu tutulur.

İstisna kapsamında teslim konu edilen konut veya iş yerine ilişkin bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmemesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, satıcı ile birlikte alıcıdan vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte aranır.