



31 EKİM'E ÇOK DİKKAT EDİN..!

Yazar **Sabri Arpaç** - 24 Ekim 2018

31 EKİM 2018 ÇARŞAMBA GÜNÜ VERGİ VE SGK MEVZUATI AÇISINDAN 6 AYRI DÜZENLEME İÇİN "SON GÜN" OLMA ÖZELLİĞİ TAŞIYOR. İŞTE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN VE "SON GÜN" ÖZELLİĞİ NEDENİYLE BÜYÜK ÖNEM TAŞIYAN KONULAR:

1. Konut ve işyeri satışlarında 5 Mayıs 2018 tarihinden beri uygulanmakta olan indirimli katma değer vergisi ve tapu harcı uygulaması için de 31 Ekim 2018 tarihinde sona eriyor.
 - a. Yüzde 18 olarak uygulanan KDV oranının yüzde 8'e inmişti tekrar yüzde 18'e çıkacak.
 - b. Alım satım tapu işlemlerinde uygulanan harç oranı ise binde 20 yerine binde 15'e indirilmişti tekrar binde 20'ye çıkacaktır.
2. Sosyal Güvenli Kurumuna ödenecek kesintilmiş borçların 7143 Sayılı yasaya göre yapılandırılmasının 2'nci taksiti için son gündür. İlk taksiti ödeyenler bu 2. Taksiti ödemeler ise yapılandırmaları iptal olacaktır. Ayrıca bu 2. Taksiti ödedikten sonra bir yıl içinde sadece 2 kez borç ödememe yapma hakkı doğacaktır.
3. Kayıtlarda yer aldığı halde işletmede bulunmayan emtia kayıtlarının düzeltilmesinin 2'nci taksiti için son gündür.
4. 8 Haziran 2018 tarihinde başlayan imar affı başvuruları için başvuru yapılmasının son gün günüdür.

Cumhurbaşkanı Hükümet Sisteminin uygulanmaya başlaması ile Başbakan ve Bakanlar Kurulu kaldırıldığı için bu işlemlerin içerik ve süre uzatmaları da Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi yapılmaktadır.

Bu anlamda Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile bu sürelerin yeniden uzatılması da olanaklıdır.

Biz gelelim asıl konumuza. 150 m²'nin altındaki konutların katma değer vergisi oranı eskiden olduğu gibi yüzde 8 ve yüzde 1 olarak uygulanmaya devam edilecektir.

150 metrekareden büyük konutlar ile işyerlerinin de yüzde 8 oranında katma değer vergisine tabi tutulmasının sürekli hale getirme konusunda emlak ve inşaat sektörünün yoğun istekleri de bulunmaktadır.

31 EKİM'E KADAR TAPUDA DEVİR İŞLEMİ YAPILMAZSA DA İNDİRİM UYGULANACAK

Bilindiği üzere, taşınmaz mülkiyeti tapuda tescil ile başkasına intikal eder. Dolayısıyla, katma değer vergisi bakımından gayrimenkullerin devrinde vergiyi doğuran olay, esas itibarıyla, tapuya tescil ile doğar.

Ancak, Vergi İdaresi Başkanlığı uygulaması ile kat karşılığı inşaat işlerinde veya yap-sat inşaat işlerinde inşaat devam ederken yani henüz bitirilmeden veya tapuya tescilden önce fiilen teslim gerçekleşirse, vergiyi doğuran olay fiili teslim tarihinde gerçekleşmiş sayılmaktadır.

Buna göre; yüzde 18 oranında KDV'ye tabi konutların 31 Ekim 2018 tarihine kadar tapuya tescil edilerek ya da tapuya tescil edilmese bile tamamlanıp fiilen kullanımı için teslim edilmesi halinde de katma değer vergisi yüzde 8 olarak uygulanacaktır. Gelir İdaresinin bu tür işlemlerde, vergi alacağının zamanında kavranması ve güvence altına alınması önceliktir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 10. maddesinde; "malın tesliminden önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere, vergiyi doğuran olayın fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında" meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Mevcut uygulamaya göre; yüzde 18 oranında katma değer vergisine tabi konutların söz konusu tarihler arasında henüz tapuda tescil yapılmamış veya inşaatı tamamlanmadığı için fiilen teslim edilmemiş olsa bile, konutların devrine ilişkin fatura veya benzeri belge önceden düzenlenen faturada katma değer vergisi yüzde 8 olarak uygulanacaktır. Yani, anılan konutlar 31 Ekim 2018 tarihine kadar tapuda devredilmemiş ya da fiilen teslim edilmemiş olsa bile, 31 Ekim 2018 tarihine kadar (veya bu tarihte) satış faturası düzenlenmiş olması durumunda KDV oranı yine de yüzde 8 olarak uygulanacaktır.

İŞYERİ VE KONUT SATIŞLARINDA TAPU HARCİ İNDİRİMİ

Bilindiği gibi, taşınmazların satışından devir eden ve devir alandan 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre tapu harcı alınmaktadır. (492 sayılı Kanuna ekli (4) sayılı Tarifinin 1-20 bendi) Geçici düzenlemeden önce, hem devir eden (satıcı) hem de devir alan (alıcı) binde 20 oranında ayrı ayrı harç alınmaktadır.

5 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile söz konusu tapu işlemleri üzerinden binde 20 oranında alınan tapu harcı, 5 Mayıs 2018 tarihinden itibaren 31 Ekim 2018 tarihleri arasında konut ve işyerleri için (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil) binde 15'e düşürülmüştür.

Dikkat edilecek konu; konut ve işyeri teslimleri için geçici olarak binde 15'e düşürülen bu oran diğer gayrimenkuller için binde 20 oranından alınmaya devam edileceğidir.

Yukarıda da belirttiğim üzere, Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile sürenin yeniden uzatılması da olanaklıdır. Uzatılmadığı takdirde yeniden eski hükümler yani yüzde 18 oranı uygulanmaya devam edilecektir.

Sabri Arpaç

<https://sonsoz.com.tr>