



Sabri Arpaç

✉ sabriarpacymm@gmail.com 🐦 <https://twitter.com/sabriarpac>

05 Ocak 2019

Müteahhitlerin işyeri ve 150 m²'den büyük konut satışlarına vergi iadesi var

150 m²'den büyük konut ve işyerleri için katma değer vergisi oranı genel olarak yüzde 18 olarak uygulanmaktadır. 2018 yılının Mayıs ayından başlayarak 2019 31 Mart'ına kadar 150 m²'den büyük konut ve işyerleri için katma değer oranı yüzde 18 yerine yüzde 8 olarak uygulanacaktır. Bu oran indirimi nedeniyle müteahhitlere katma değer vergisi iade olanağı doğmaktadır. Bu yazımızda müteahhitlerin katma değer vergisi iadeleri konusunu değineceğim.

BAKANLAR KURULU VE CUMHURBAŞKANLIĞI KARARLARI İLE ORAN İNDİRİMİ

Bilindiği üzere; 5 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan ve aynı gün yürürlüğe giren 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile % 18 oranında KDV'ye tabi olan konutların 31 Ekim 2018 tarihine kadar teslimlerinde KDV oranı % 8'e düşürülmüştü.

Daha sonra 18 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ve aynı gün yürürlüğe giren 2018/11750 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de işyerleri yani bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar da 31 Ekim 2018 tarihine kadar vergi indirim kapsamına dahil edilmişti.

Sürenin bitimi olan 31 Ekim 2018 tarihli mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile süre 31 Aralık 2018 olarak uzatılmıştı.

Bu kez yeniden 31 Aralık 2018 Tarihli ve 30642 Sayılı 4. Mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bu teslimlere % 8 indirimli KDV oranı uygulanmasına 31 Mart 2019 tarihine kadar devam edilmesine karar verildi.

Yeni bir süre uzatımı olmazsa, yerel seçimlerden sonra yani 1 Nisan 2019 tarihinden itibaren bu tesliminde eski oran olan yüzde 18 oranı uygulanmaya başlayacaktır.

MÜTEAHHİTLER NEDEN KDV İADESİ ALACAKLAR?

Müteahhit inşaatın yapımı için almış olduğu mal ve hizmetler için yüzde 18 oranında katma değer vergisi ödemektedir. Ancak konut ya da işyeri tesliminde ise yüzde 8 oranında katma

değer vergisi hesaplamaktadır. Diğer indirimli oran nedeniyle vergi iadesi alan mükellefler gibi müteahhitler de net alanı 150 m²'de küçük konut teslimleri ile birlikte 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için de katma değer vergisi iadesi alabilecekler.

İadeyi mümkün kılan Kanuni düzenleme Katma Değer Vergisi Kanununun 28 ve 29 ncu maddelerinde hükme bağlanmıştır. Konu ile ilgili Bakanlar Kurulu Kararı ve Cumhurbaşkanlığı Karar'larını yukarıda ayrıntılı olarak sunulmuştur.

Katma Değer Vergisi Kanununun 28 nci maddesinde; "katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Cumhurbaşkanı bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir." Şeklinde hükme bağlanmıştır.

Bu yetkiye istinaden katma değer vergisi oranları 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı muhtelif mal ve hizmetler için farklı oranlar uygulanmaktadır. Bu yetkiye istinaden oran indirimi yapılan konut ve işyerleri için iade hakları doğmaktadır.

Bu konu ile ilgili düzenleme de Katma Değer Vergisi Kanununun 29/2 nci maddesinde yapılmıştır. Madde hükmünde: "Şu kadar ki, 28 inci madde uyarınca Cumhurbaşkanı tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup indirilemeyen ve tutarı Cumhurbaşkanınca tespit edilecek sınırı aşan vergi, bu mükelleflerin vergi ve sosyal sigorta prim borçları ile genel ve katma bütçeli idareler ile belediyelere olan borçlarına ya da döner sermayeli kuruluşlar ile sermayesinin % 51'i veya daha fazlası kamuya ait olan veya özelleştirme kapsamında bulunan işletmeler ile organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri mal ve hizmet bedellerine ilişkin borçlarına mahsuben ödenir." Şeklinde dir.

Devamla;"Ancak; mahsuben iade edilmeyen vergi, "Maliye Bakanlığınca belirlenen sektörler, mal ve hizmet grupları ve dönemler itibarıyla yılı içinde nakden iade edilebileceği, yılı içinde mahsuben iade edilemeyen vergi izleyen yıl içinde talep edilmesi şartıyla nakden veya mükellefin yukarıda sayılan borçlarına mahsuben iade edilir. Cumhurbaşkanı, vergi nispeti indirilen mal ve hizmet grupları ile sektörler itibarıyla, iade hakkını kısmen veya tamamen ya da amortisman tabi iktisadi kıymetler dolayısıyla yüklenilen katma değer vergisi ile sınırlı olmak üzere kaldırmaya; Maliye Bakanlığı, bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir." Hükümü bulunmaktadır.

Sonuç olarak; katma değer vergisi oranları geçici olarak indirilen dönemlerle ilgili konut ve işyeri teslimleri için vergi iadesi diğer indirimli oran nedeniyle iade alan mükelleflerle aynı uygulamaya tabi olacaklar. 150 m²'den küçük konutlarına ilaveten oranı düşürülen 150 m²'den büyük konutları ile işyeri teslimleri için de iade alabilecekler.

Konut ve işyerlerinin tapuda devir işlemlerinden alıcı ve satıcı için ayrı ayrı alınan binde 20 harç da aynı tarihler arasında binde 20 yerine binde 15 olarak alınacaktır.