

KONUT VE İŞYERİ MÜTEAHHİDLERİ İLE KONUT ALICILARINA SAĞLANAN VERGİ AVANTAJLARI

Sabri Arpaç
sabriarpacymm@gmail.com

Ülkemizde eskiyen konutların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi, artan nüfus artış ve daha nitelikli konut üretimi konuta talebi arttırdı. Konut sektörü ekonominin lokomotif sektörü haline geldi.

Ancak. Ekonomiyi etkileyen olumsuz gelişmeler nedeniyle konut satışlarında bir durgunluk yaşanmaya başlandı. Dövizin yükselişi, dış ilişkilerdeki sorunlar, konut arzının fazlalığı satışların durmasına ve stokların büyümesine neden oldu.

Sektörde yaşanan durgunluk nedenleriyle Devlet vergi ve kredi kolaylıkları sağlamak; müteahhitler ise, kampanyalar yapmak suretiyle sorunu aşmaya çalışmaktadırlar. Bu yazımızda müteahhitler ve konut alıcıları yararına önlemler içeren yasal ve mevzuat düzenlemelerinin bir kısmını ele alacağız.

150 m²'DEN BÜYÜK KONUT TESLİMLERİNDE 30.09.2017 TARİHİNE KADAR KDV ORANI % 8

Diğer illerde olduğu gibi, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunan illerde de 150 m² ve üzerindeki konut teslimlerine %18 oranında KDV uygulanmaktadır.

Ancak, 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 150 m² ve üzeri konut teslimleri 31.03.2017 tarihine kadar %8 oranında KDV'ye tutulması Bakanlar Kurulunca kararlaştırılmış, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu süre 30.09.2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

YABANCILAR İLE ÇALIŞMA VE OTURMA İZİNİ ALARAK 6 AYDAN FAZLA YURT DIŞINDA YAŞAYANLARA KONUT SATIŞINDA KDV İSTİSNA

Katma Değer vergisi Kanununun 13 ncü maddesinde 6824 sayılı Kanununun 7. Maddesi ile eklenen (i) bendi ile; konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla;

- 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, ihracaat sayılarak KDV'den istisna edilmiştir.

Yapılan düzenleme ülkemizde gayrimenkul edinmek isteyen yabancılara, maddede belirlenen şartlar dahilinde KDV istisnası tanınarak inşaat sektörü desteklenirken, ayrıca da Ülkedeki döviz açığının azaltılması amaçlanmıştır.

Düzenleme ile; genel olarak yabancılara yapılan konut satışları ihracaat kapsamında KDV'den istisna tutulması hedeflenmekle birlikte ilave olarak, 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 için KDV hesaplanmayacaktır.

Ancak, öngörülen şartları taşımadığı hâlde istisnadan yararlandığı sonradan tespit edilenler tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden satıcı mükellefle birlikte alıcı da müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması hâlinde zamanında tahsil edilmeyen vergi hesaplanan tecil faizi ile birlikte tahsil edilir.

MÜTEAHHİDE KDV İADESİ 5 GÜN İÇİNDE İADE EDİLECEK

Müteahhitlerin en çok şikayetçi olduğu konulardan birisi de KDV iadelerini geç almalarıdır. Yapılan düzenleme ile müteahhitlerin KDV iadelerini 5 iş günü içinde geri alma kolaylığı 'artırımlı teminat uygulaması' kapsamında aşağıdaki koşulların yerine getirilmesi ile mümkün olacaktır.

Yeminli Mali Müşavir (YMM) raporu ile alınabilen ve rapor hazırlama işlemlerinden önce mükellefler isterler ise KDV iadelerini yüzde 120 teminat mektubu vermek suretiyle 5 iş günü içinde alabilirler. Bu durumda YMM raporu hariç olmak üzere diğer belgelerini sunmaları yeterli olacaktır. İndirimli Teminat Uygulaması Sertifikası (İTUS) sahiplerine iade miktarının %60 oranında teminat mektubu yeterli olacaktır.

Teminat mektubu, YMM raporu ibrazı üzerine gerekli kontroller ve vergi dairesince yapılması gereken diğer kontroller iki ay içerisinde tamamlanır. İade hakkı doğuran işlem bazında yapılan bu kontroller sonucunda herhangi bir eksiklik/olumsuzluk tespit edilmemesi halinde, YMM raporunun ibraz edildiği tarihten itibaren en geç iki ay içinde teminat mektubu mükellefe iade edilecektir.

DÖNEMLER İTİBARIYLA KONUT SATIŞLARINDA KDV ORANLARI

Konut satış ve teslimlerinde dönemler itibarıyla uygulanacak KDV oranları 2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile kararlaştırılmıştır. Aşağıda farklı dönemlerde uygulanan oranlar verilmiştir. Tüm işyeri için oran yüzde 18 olarak uygulanmaya devam edilecektir.

Buna göre;

- Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde olan,
- 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan,
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler arasında olmayan,

İnşaatı lüks veya birinci sınıf olarak yapılan, Teslimlere uygulanacak KDV oranları aşağıdaki çizelgelerde özetlenmiştir.

KONUTUN DURUMU	UYGULANACAK KDV ORANLARI	
	30.09.2017 Tarihine Kadar	30.09.2017 Tarihi Sonrası
	%	%
Net alanı 150 m2'den büyük konut teslimlerinde	8	18
Yapı Ruhsatı 01.01.2013 tarihinden önce alınan ve net alanı 150 m2'den küçük konut teslimlerinde (herhangi bir ayırım olmaksızın)	1	1
BKK'daki şartların tamamını taşımayan net alanı 150 m2'den küçük konut teslimlerinde	1	1
Yapı ruhsatı 01.01.2013 ile 31.12.2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01.01.2013 tarihinden itibaren yapılan konut inşaatı projelerinde		
	%	%
500-TL kadar olana konutların tesliminde	1	1
500-TL ile 1.000-TL arasında olan konutların tesliminde	8	8
1.000-TL ile ve üzerinde olan konutların tesliminde	8	18
Yapı ruhsatı 01.01.2017 tarihinden sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01.01.2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;		
	%	%
1.000-TL kadar olana konutların tesliminde	1	1
1.000-TL ile 2.000-TL arasında olan konutların tesliminde	8	8
2.000-TL ile ve üzerinde olan konutların tesliminde	8	18

ALIM SATIM HARCİ 30 EYLÜL'E KADAR İNDİRİMLİ

Konut Ve İşyerlerinin Tapu Harcı 30 EYLÜL 2017 Tarihine Kadar yüzde 25 oranında indirim yapıldı. Karar öncesinde konut ve işyerlerinin tapuda devrinde alıcı ve satıcı ayrı ayrı binde 20 veya yüzde 2 oranında tapu harcı ödüyorlardı. Yapılan düzenleme ile 30 Eylül 2017 tarihine kadar bu oran binde 15 olarak uygulanacak. Uygulamaya 15 Mart 2017 tarihinde başlanacaktır. Tapuda 1.000.000 TL'ya satılan bir konut için 20.000 TL ödemekteydiler şimdi ise 15.000 TL ödeyecekler. Binde 20 oranı alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı tehsil edildiği için çok yüksektir.

Gayrimenkullerin gerçek değerleri ile beyanını olumsuz etkilemekte ve gelir, kurumlar ve katma değer vergilerinin eksik ödenmesine neden olmaktadır. Binde 15 oranının 5.5 ay için indirimli uygulanması yani geçici olması piyasaya çok olumlu etkisinin olacağı düşünülmektedir. Ayrıca, 30 EYLÜL 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) uygulanacak olan indirimli tapu harcı uygulamasında, binanın yeni veya ikinci el olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE DAMGA VERGİSİ YOK

15 Mart 2017 tarihli ve 30008 sayılı Resmi Gazete’de; inşaat sektörüne ilişkin farklı sözleşme türlerinde uygulanan damga vergisi oranlarında, değişiklik yapan 2017/9973 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **inşaat sektörüne ilişkin farklı sözleşme türlerinde damga vergi oranları aşağıdaki gibi sıfır olarak tespit edildi.**

Sözleşme türü	Eski Oran	Yeni Oran
"14. Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri	(Binde 9,48)	0
15. Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri	(Binde 9,48)	0
16. Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri	(Binde 9,48)	0
17. Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri	(Binde 9,48)	0

BİR YIL VE ÜZERİ YURTDIŞI KREDİLERİNDE UYGULANAN KAYNAK KULLANMA DESTEKLEME FON ORANLARI SIFIRA İNDİRİLDİ

Bankalar ve finansman şirketleri dışında Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışından sağladıkları Türk Lirası kredilerde (fiduciary işlemler hariç) KKDF kesinti oranı, vadesine bakılmaksızın tahakkuk ettirilen faiz tutarı üzerinden %3 olarak uygulanmaktaydı. 2017/9973 Sayılı Karar ile bankalar ve finansman şirketleri dışında, Türkiye’de yerleşik kişilerin yurt dışından sağladıkları Türk Lirası kredilerde (fiduciary işlemler hariç) KKDF kesintisi oranı;

- Ortalama vadesi 1 yıla kadar olanlarda %1,
- 1 yıl ve üzeri olanlarda %0, olarak tespit edilmiştir.

Bu Karar **15/03/2017** tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Gayrimenkul sertifikası, konut alamayacak kadar parası olan yurttaşların metrekare bazında konut almalarını öngören bir yatırım aracıdır. SPK mevzuatına göre borsada işlem görecektir. İlk uygulama TOKİ öncülüğünde başlatıldı.

Bu sistemle yurttaşların konut edinmeleri ön görülürken, konut üreticilerinin de finansman sorunları çözülmeye çalışılacaktır. Bu uygulamadan küçük konut üreticileri yararlanamayacaktır. Bu sistemde kurumsal yapıları SPK düzenine uygun inşaat firmaları yararlanacaktır.

Küçük yatırımcılar konut sertifikalarına yönlendirilirken kurumsal yatırımcıların daha çok inşaatın işyeri ve ofis yatırımlarına yönlendirilmesi beklenmektedir.

Gayrimenkul sertifikalarının gelir, kurumlar, damga ve katma değer vergisi ve benzeri vergiler karşısındaki durumu konusunda da gerekli yasal ya da mevzuat düzenlemeleri yapılması beklenmektedir.