



Sabri Arpaç

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

09 Temmuz 2018

Müteahhitlere KDV ve harç dopingi

5 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konutlara; 5 Mayıs 2018 tarihi ile 31 Ekim 2018 tarihleri arasında yüzde 18 olarak uygulanan KDV oranının yüzde 8'e, alım satım tapu işlemlerinde uygulanan harç oranı da binde 20 yerine binde 15 olarak uygulanacaktır.

KDV ile ilgili indirim uygulaması işyeri teslimleri için eskiden beri olduğu gibi yüzde 18 olarak uygulanacaktır. Tapu Harcı işlemlerinde ise işyeri konut ayrımı yapılmayacak, binde 15 oranı 31 Ekim 2018 tarihine kadar her ikisine de uygulanacaktır.

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 alacağıın 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 Tarifenin I-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.