

İZMİR
11.05.2017

Sayı: YMM.03.2017-34

Konu: Yabancılara konut ve işyeri tesliminde istisna ile ilgili KDV tebliği yayınlanmıştır.

Muhasebe Müdürlüğüne,

05 Mayıs 2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "**12 Seri No'lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ**" ile 1/4/2017 tarihinde yürürlüğe giren yabancıya konut ve işyeri istisnası ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir.

Yayımlanan Tebliğ ile konuya ilişkin yapılan açıklamalar özet olarak aşağıdaki gibidir.

1. İstisna Kapsamına Giren Taşınmazlar:

Konut veya iş yerinin bu istisna kapsamında teslimine konu edilebilmesi için; konut veya iş yeri olarak inşa edilen binanın yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi şarttır. Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması gerekir.

Yapı ruhsatında konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerleri istisna kapsamında değerlendirilir.

2. Konut veya İş Yerinin İlk Teslimi:

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.

Tebliğde verilen örneklerde, kat karşılığı alınan konut/işyerinin tesliminde bu ilk teslim olmayacağı (müteahhidin arsa sahibine teslimi ilk teslim kabul edilerek) için istisna uygulanmayacağı açıklanmıştır.

3. İstisnadan Yararlanacak Alıcılar:

İstisna;

- Çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına (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 hariç),

- Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere,

- 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 teslimlerinde uygulanır.

Türkiye'de ticari kazanç nedeniyle KV mükellefi olan yabancı şirketler bu istisnadan faydalanmayacaktır.

4. Bedelin Döviz Olarak Türkiye'ye Getirilmesi

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.

Getirilen dövizin tevsiki ile ilgili yine tebliğde açıklamalar yapılmıştır.

Döviz banka aracılığı ile getirilebileceği gibi, fiziki olarak ta getirilmesi mümkün olduğu, bunun Gümrük idaresi tarafından düzenlenecek belge ile ispat edilebileceği, istisna maddesinin resmi gazetede yayınlanmasından önce (08.03.2017) getirilen dövizlerin tevsik edici olarak kabul edilmeyeceği açıklanmıştır.

5. İstisnanın Usulüne Uygun Olarak Gerçekleşmemesi:

3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyayı 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 ziyayı cezası ve gecikme faizi ile birlikte aranır.

6. KDV İadesi:

KDV Kanunu 13/i maddesinde yer alan yabancıya konut/işyeri teslimi tam istisna olup, bu teslim nedeniyle yüklenilen KDV'lerin iadesi mümkündür.

Mahsuben yada 5.000 TL yi aşmayan nakit iadeler YMM Raporu, teminat ve inceleme aranmaksızın yerine getirilecek, 5.000 TL yi geçen nakit iadeler ise vergi inceleme raporu veya YMM raporuna göre yerine getirilir. Teminat verilmesi halinde mükellefin iade talebi yerine getirilir ve teminat, vergi inceleme raporu veya YMM raporu sonucuna göre çözülür.

Saygılarımızla.

Sun Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.