



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR**

**Sirküler Tarihi: 29.03.2017**

**Sirküler No : 2017/16**

**SON DÜZENLEMELER IŞIĞINDA KONUT TESLİMLERİNDE KDV VE DAMGA VERGİSİ UYGULAMALARI**

**1. Konut Teslimlerinde Cari KDV Oranları:**

Konut teslimlerinde KDV oranı, net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan teslimlerde %1, 150 m<sup>2</sup>'yi aşan teslimlerde ise %18 olarak uygulanmaktadır.

Ancak net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutlardan; Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

1) Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde KDV oranı;

a) Beşyüz Türk Lirasının altında olan konutların tesliminde %1,

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (Bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde %8,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 olarak uygulanacak.

2) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri;

a) Bin Türk Lirasının altında olan konutlarda %1,

b) Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dâhil) arasında olan konutların tesliminde %8,

b) İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18 olarak uygulanacak.



## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**Bununla birlikte 2016/9153 sayılı BKK Kararı uyarınca teslimi %18 vergi oranına tabi konutların 30/9/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde KDV oranı, konutun bulunduğu mahallin büyükşehir belediyesi sınırları içinde olup olmadığına bakılmaksızın %8 olarak uygulanacak.**

### **2. Konut Teslimlerinde Önemli KDV Uygulamaları:**

15 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 11 seri no.lu KDV Genel Tebliği ile konut teslimlerinde KDV iade uygulamasına ilişkin olarak aşağıdaki düzenlemeler yapıldı:

a) Konutun fiilen teslim edildiği tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacak. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV’de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacak.

b) 150 m<sup>2</sup>’nin altındaki konutun inşasında kullanılan kombi, cam balkon, duş teknesi, duşakabin, küvet, mutfak dolabı, evye, batarya, duş başlığı, panel radyatör gibi eşyalara ilişkin yüklenilen KDV, indirimli orana tabi işlemlerden doğan iade tutarının hesabına dahil edilebilecek.

c) Mükelleflerin indirimli orana tabi işlemlerden doğan KDV iade alacakları, organize sanayi bölgelerinden temin ettikleri elektrik, su, doğalgaz, internet hizmetleri, altyapı katılım payları ve aidatlara ilişkin borçlarına da mahsup edilebilecek.

d) İade taleplerinin yerine getirilmesi bakımından özel esaslara tabi olanlar hariç olmak üzere, mükelleflerin YMM KDV İadesi Tasdik Raporu ile talep edilen nakden iadelerinde, iade talep dilekçesi ile iade taleplerine ilişkin aranan belgelerin (YMM KDV İadesi Tasdik Raporu hariç) tamamlanması sonrasında, nakden iadesi talep edilen tutarın %120’si oranında banka teminat mektubu verilmesi halinde, iade işlemi beş iş günü içinde gerçekleştirilecek.

e) %1 ve %8 KDV oranına tabi konut tesliminde bulunan mükellefler teslimin gerçekleştiği cari yıl içinde de yüklendikleri KDV’nin nakden iadesini talep edebilecekler.

### **3. Konut Teslimlerine İlişkin Olarak Düzenlenen Kağıtlarda Damga Vergisi Oranları:**

15.03.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2017/9973 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile;

- Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri,
- Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri,



## **BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

c) Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri,

d) Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri,

üzerinden binde 9,48 oranında alınmakta olan damga vergisi oranı 15.03.2017 tarihinden geçerli olmak üzere “0” (sıfır) olarak belirlendi.

Öte yandan 03.02.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen;

- Resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri

- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı “0” olarak uygulanmaya devam ediyor.

### **4. Türkiye’de Yerleşik Olmayanlara Yapılan Konut ve İş Yeri Teslimleri KDV’den İstisna Edildi:**

8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6824 sayılı Kanun ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinin birinci fıkrasına eklenen (i) bendi ile Türkiye’de yerleşik olmayanlara yapılan konut ve işyeri teslimleri KDV’den istisna edildi.

İstisnadan;

a) Çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları,

b) Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler,

c) Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlar yararlanabilecekler.

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 istisna kapsamı dışında bırakıldı.

İstisna, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanacak. İkinci el teslimler istisnaya tabi bulunmuyor.

İstisnadan yararlanabilmek için satış bedelinin döviz olarak Türkiye’ye getirilmesi zorunlu. Ayrıca İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin en az bir yıl elde tutulması gerekmektedir.



**BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Yasaya göre yukarıda belirtilen 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 tutulacak.

İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde ise zamanında tahsil edilmeyen vergi, tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkarılan tarafından ödenmek zorunda.

Saygılarımızla,

**Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN**  
**SİNERJİ Bağımsız Denetim**  
**Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.**