

YABANCILARA VE TÜRKİYE'DE YERLEŞİK OLMAYANLARA KONUT VE İŞYERİ TESLİMLERİNDE KDV İSTİSNASI UYGULAMASI

ÖZET : 6824 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile 1 Nisan 2017 tarihinden itibaren konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi kaydıyla ilk tesliminde KDV istisnası getirilmiştir.

İstisna,

- çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları,
- Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler
- kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara

uygulanmaktadır.

İstisna kapsamında yapılan satışlar **KDV beyannamesinin “İstisnalar-Diğer İade Hakkı Doğuran İşlemler”** kulakçığında “Tam İstisna Kapsamına Giren İşlemler” tablosunda; **328 kod numaralı “Konut veya İş Yeri Teslimleri”** satırı aracılığıyla beyan edilecektir.

Satıcılar, her bir vergilendirme dönemi içinde gerçekleştirilen bu kapsamdaki satışlarını **KDV beyannamesi ekinde yer alan form (EK: 24)** ile bildireceklerdir.

Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan mahsuben iade talepleri miktarına bakılmaksızın vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilecektir.

Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan ve 5.000 TL'yi aşmayan nakden iade talepleri vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilecektir.

Nakden iade talebinin 5.000 TL'yi aşması halinde aşan kısmın iadesi, vergi inceleme raporu veya YMM raporuna göre yerine getirilecektir

Teminat verilmesi halinde mükellefin iade talebi yerine getirilir ve teminat, vergi inceleme raporu veya YMM raporu sonucuna göre çözülecektir.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/2/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere aşağıdaki bend eklenmiştir.

“i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere 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 (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)”

5 Mayıs 2017 tarihli ve 30057 sayılı resmi gazetede yayımlanan KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL UYGULAMA TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 12) ile söz konusu düzenleme hakkında açıklama yapılmıştır.

Tebliğde yer alan açıklamaların genel özellikleri detaylı olarak aşağıda belirtilmiştir.

| | |
|--|---|
| İstisna kapsamına giren taşınmazlar nelerdir? | <p>Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binalar istisnadan faydalanabilir.</p> <p>Bu taşınmazlar aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none">– Konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerleri– Yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi– Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakı kurulan taşınmazlar |
|--|---|



| | |
|---|--|
| Konut veya iş yerinin ilk teslimi ne anlama gelir? | <p>İstisna,1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanacaktır.</p> <p>Konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmez.</p> |
| Arsa karşılığı inşaat işinde arsa sahibinin konut ve işyeri satışlarının istisnadan yararlanabilir mi? | <p>3065 sayılı Kanununun (2/5) inci maddesine göre trampa, iki ayrı teslim hükmündedir. Bu hükme göre, arsa karşılığı inşaat işinde iki ayrı teslim söz konusudur.</p> <p>Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyeri teslimidir.</p> <p>Buna göre arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya işyerinin arsa sahibi tarafından teslimi ilk teslim kapsamında değerlendirilmez.</p> |
| İstisnadan yararlanacak alıcılar kimlerdir? | <p>İstisna;</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 <p>yapılan konut veya iş yeri teslimlerinde uygulanır.</p> |



| | |
|--|--|
| Türk vatandaşları için istisna koşulları nelerdir? | <p>İstisnadan faydalanacak Türk vatandaşının, 1) İstisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih itibariyle geçerli olan yurt dışında çalışma veya oturma iznine sahip olması, 2) çalışma veya oturma iznini, istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarihten en az altı ay önce almış olması, 3) <u>çalışma veya oturma izninin alındığı tarih ile istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih arasında en az altı ay yurt dışında bulunması şartlarını birlikte sağlaması gerekmektedir.</u></p> |
| Türk vatandaşlarının istisnadan yararlanabilmeleri için hangi belgeleri ibraz etmeleri gerekir? | <p>Alıcı Türk vatandaşının,</p> <ul style="list-style-type: none">– ikamet ettiği ülke resmi makamlarından alınmış ikamet tezkeresi veya bu mahiyette bir belge veya ilgili ülke resmi makamlarından alınmış çalışma izninin bulunduğunu,– Çalışma veya oturma izninin alındığı tarihten itibaren en az altı ay yurt dışında bulunduğunu,– Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi kapsamında olmadığını– gösteren ilgili ülkede bulunan Türk elçilik veya konsoloslukları tarafından verilen belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır. |
| Yabancı uyruklular için istisna uygulaması nasıldır? | <p>Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan ve 193 sayılı Kanuna göre Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler bu istisnadan faydalanabilir.</p> <p>5901 sayılı Kanunun 28 inci maddesi uyarınca kendilerine mavi kart verilen ve Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler de bu istisnadan faydalanabilir.</p> |
| Yabancı uyrukluların istisnadan yararlanabilmeleri için hangi belgeleri ibraz etmeleri gerekir? | <p>Belgelendirmeye ilişkin olarak,</p> <ul style="list-style-type: none">– Uyuşunda bulunduğu ülke tarafından verilmiş pasaportun fotokopisini (çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerde mavi kartın |



| | |
|---|--|
| | <p>fotokopisini),</p> <ul style="list-style-type: none">- Yabancı uyruklu gerçek kişinin Türkiye'de yerleşmiş olmadığına dair konut veya iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesinden alınacak belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır. |
| Tüzel Kişiler için İstisna Uygulaması nasıldır? | <p>Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar bu istisnadan faydalanabilir.</p> |
| Tüzel kişilerin istisnadan yararlanabilmeleri için hangi belgeleri ibraz etmeleri gerekir? | <p>İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler; alıcıların istisna kapsamında olduğunun tevsikine ilişkin olarak,</p> <ul style="list-style-type: none">- Kuruluş ve faaliyetin devam ettiğine dair kurumun kanuni merkezinin bulunduğu ülke resmi makamlarından alınmış belgeyi,- Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmadığına ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmediğine dair konut veya iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesinden alınacak belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır. |
| Bedelin döviz olarak Türkiye'ye ne zaman getirilmesi gerekir? Vadeli satışlar bu kapsamda mıdır? | <p>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. (Bu koşul Kanun düzenlemesinde yer almamaktadır)</p> |
| Bedelin döviz olarak Türkiye'ye getirildiği nasıl belgelendirilir? | <p>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. Bedelin Türkiye'ye Getirildiğinin bankalardan ya da nakit</p> |



05.05.2017/60-6

| | |
|--|---|
| | <p>olarak tesliminde gümrük İdaresinden alınan belgelerle tevsik edilmesi gerekir.</p> <p>Dövizin Türkiye'deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir.</p> <p>Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması halinde bu kredi kartları ile yapılan ödemelere ilişkin dövizin Türkiye'ye getirildiğinin yurt içindeki ilgili banka tarafından verilecek bir dekont veya yazı ile tevsik edilmesi gerekir.</p> <p>Dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi halinde dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.</p> <p>Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bu durumda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.</p> <p>Dövizin Türkiye'ye fiziken getirilmesi veya alıcının Türkiye'de bulunan hesabına yurt dışından transfer edilmesi durumunda, söz konusu bedelin satıcıya banka aracılığıyla ödenmesi ve bu ödemenin banka dekontuyla tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurt dışından döviz olarak getirilen bedelin satıcıya Türk Lirası olarak ödenmesi de mümkündür.</p> |
| <p>6824 sayılı Kanun yayımlanmadan önce yapılan ödemeler kapsamında değerlendirilir mi?</p> | <p>6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 8 Mart 2017 tarihinden önce getirilen dövizler, istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez.</p> <p>Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslimine konu edilen konut veya işyerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir.</p> |



| | |
|--|---|
| İstisna kapsamında yapılan satışlara tapuda şerh konulur mu? | <p>İstisna uygulamasına ilişkin olarak tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur.</p> |
| Konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde ceza uygulanır mı? | <p>Konut veya İş Yerinin Bir Yıl İçerisinde Elden Çıkarılmaması gerekmektedir. Konut veya işyerinin elden çıkarılması halinde tahsil edilmeyen vergi ve 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faizi taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenir. Ödemenin yapıldığına ve devrin yapılmasının mümkün olduğuna dair ilgili vergi dairesinden alınan yazı ibraz edilmeden tapu müdürlükleri tarafından devir işlemi gerçekleştirilmez.</p> <p>Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığı beyan edilen devirleri işlem bazında aylık dönemler itibariyle, en geç takip eden ayın 10 uncu gününe kadar elektronik ortamda ve liste halinde Gelir İdaresi Başkanlığı'na bildirir.</p> |
| İstisnanın gerçek duruma aykırı olarak gerçekleşmesi halinde ceza uygulanır mı? | <p>3065 sayılı Kanunun (13/i) maddesinde öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi zıyaı cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı da müteselsilen sorumlu tutulur.</p> <p>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 zıyaı cezası ve gecikme faizi ile birlikte aranır.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>İstisnanın beyannamede nasıl gösterilir?</p> | <p>Bu kapsamda yapılan satışlar, konut veya iş yeri tesliminin yapıldığı vergilendirme dönemine ait KDV beyannamesinin “İstisnalar-Diğer İade Hakkı Doğuran İşlemler” kulakçığında “Tam İstisna Kapsamına Giren İşlemler” tablosunda; 328 kod numaralı “Konut veya İş Yeri Teslimleri” satırı aracılığıyla beyan edilir. Bu satırın “Teslim ve Hizmet Tutarı” sütununa istisnaya konu konut veya işyerlerinin bedelinin KDV hariç tutarı, “Yüklenilen KDV” sütununa bu konut veya işyerlerine ilişkin alış ve giderlere ait belgelerde gösterilen toplam KDV tutarı yazılır. İade talep etmek istemeyen mükellefler, “Yüklenilen KDV” sütununa “0” yazmalıdır.</p> <p>Satıcılar, her bir vergilendirme dönemi içinde gerçekleştirilen bu kapsamdaki satışlarını KDV beyannamesi ekinde yer alan form (EK: 24)¹ ile bildirir. Form aşağıda verilmiştir.</p> |
| <p>İade taleplerinde aranılan belgeler nelerdir?</p> | <p>Konut veya iş yeri teslimlerinden doğan iade taleplerinde aşağıdaki belgeler aranır:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Standart iade talep dilekçesi – İstisnanın beyan edildiği döneme ilişkin indirilecek KDV listesi – İade hakkı doğuran işleme ait yüklenilen KDV listesi |

“ EK 24: 3065 SAYILI KANUNUN 13/i MADDESİNDEKİ İSTİSNA KAPSAMINDA YAPILAN TESLİMLERE İLİŞKİN BİLDİRİM FORMU

| Sıra No | ALICININ | | | | | TAŞINMAZIN | | | | | SATIŞ FATURASININ | | | | |
|---------|---------------------|--------------------------------|--------|---|---|------------|--------|----------|-----|--------|-----------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|
| | Adı Soyadı (Unvanı) | Vergi Kimlik No (TC Kimlik No) | Uyruğu | Çalışma veya Oturma İzininin Bulunduğu Ülke | Kanuni Merkezi/İş Merkezinin Bulunduğu Ülke | İli | İlçesi | Niteligi | Ada | Parsel | Ulusal Adres Veri Tabanı Numarası | Zemin Sistem No | Tarihi | Sayısı | Tutarı |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |



05.05.2017/60-9

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">– İadesi talep edilen KDV hesaplama tablosu– Satış faturaları listesi– Satıcıların teslimden önce temin etmeleri gereken Tebliğin (II/B-12.1.3) bölümünde sayılan belgeler– Dövizin tamamının Türkiye'ye getirildiğini tevsik eden banka dekontları veya gümrük idaresinden alınan belgeler ile satıcıya ödendiğini tevsik eden banka dekontları– Satışa ilişkin tapu kayıt örneği |
| Mahsuben iade için YMM Raporu gerekir mi? | Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan <u>mahsuben iade talepleri</u> , yukarıdaki belgelerin ibraz edilmiş olması halinde miktarına bakılmaksızın vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir. |
| Nakden iade için YMM Raporu gerekir mi? | Mükelleflerin bu işlemde kaynaklanan ve 5.000 TL'yi aşmayan nakden iade talepleri vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir. İade talebinin 5.000 TL'yi aşması halinde aşan kısmın iadesi, 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...

[“Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ \(Seri No: 12\)”
tam metni için tıklayınız...>>>](#)