

SİRKÜLER 2017/31

SİRKÜLERİN

Tarihi : 05.05.2017

Konusu : Yabancıya Konut Satışında KDV İstisnası Esasları Resmi Gazete’de Yayınlandı. Yurt Dışında Yaşayan Türk Vatandaşlarına, Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere ve Tüzel Kişilere Döviz Karşılığı Yapılan Fiili Konut ve İşyeri Teslimlerinde 01.04.2017 Tarihinden İtibaren Uygulanmak Üzere KDV İstisnası Getirilmiştir.

Yasal Dayanak : 05.05.2017 Tarih ve 30057 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 12 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ

05.05.2017 Tarih ve 30057 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 12 Seri Nolu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile 01.04.2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere ve tüzel kişilere yapılan fiili konut ve işyeri teslimlerine 01.04.2017 tarihinden itibaren KDV istisnası getirilmiştir.

Uygulamaya ilişkin önemli konular aşağıda maddeler halinde belirtilmiş olup detayların yer aldığı tebliğ metni ekte sunulmuştur.

İstisna Kapsamına Giren Taşınmazlar

- Yapı ruhsatı bulunan ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette **fiilen teslim edilen, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk teslimi istisna kapsamına girmektedir.**
- 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.**
- Konut veya iş yeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için, tapuda işlem tesis edilmiş olması gerekir.
- Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması gerekir.
- **Kat mülkiyeti** kurulan konut veya iş yerlerinin tesliminde fiili teslimin tevsiki aranmaz.

- İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanır. Buna göre arsaya karşılık olarak arsa sahibine verilen konut veya iş yerinin arsa sahibi tarafından teslimi ilk teslim kapsamında değerlendirilmez.
- Bu istisnadan yararlanma şartlarını taşıyan alıcıların, istisna kapsamında birden fazla konut veya iş yeri alması mümkündür.

İstisnadan Yararlanacak Alıcılar

- **Türk Vatandaşları**

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), yapılan konut veya iş yeri teslimlerinde uygulanır.

Bu istisnadan faydalanacak Türk vatandaşının,

- İstisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih itibariyle geçerli olan yurt dışında çalışma veya oturma iznine sahip olması,
- Çalışma veya oturma iznini, istisna kapsamında teslim yapılacağı tarihten en az altı ay önce almış olması,
- **Çalışma veya oturma izninin alındığı tarih ile istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih arasında en az altı ay yurt dışında bulunması** şartlarını birlikte sağlaması gerekmektedir.

- **Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler**

Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan ve 193 sayılı Kanuna göre Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler bu istisnadan faydalanabilir.

Öte yandan, 5901 sayılı Kanununun 28 inci maddesi uyarınca kendilerine mavi kart verilen ve Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler de bu istisnadan faydalanabilir.

- **Tüzel Kişiler**

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.

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.
- Dövizin Türkiye’deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir.

- Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi durumunda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.
- 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.
- Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması mümkün olup, 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.
- İstisnaya ilişkin KDV iadesi, bedelin tamamının Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesinden sonra yapılır
- ***İstisna kapsamında satış yapanlar, konut veya iş yeri satışının 3065 sayılı Kanununun (13/i) maddesi kapsamında KDV'den istisna olarak yapıldığını tapu müdürlüklerine bildirirler.*** Bu bildirim üzerine, tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu konut veya iş yerlerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, **6183 sayılı Kanunun** 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte ödeneceği hususunda şerh konulur.
- İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre tecil faizi oranında hesaplanan gecikme faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenir.

Satış Yapan Firmanın Konut Veya İş Yeri Tesliminden Önce Alması Gereken Belgeler

- **Türk vatandaşının,**
 - Yukarıda yer verilen şartları sağlayan 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**
- **Türkiye'de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin**
 - Uyuşunda bulunduğu ülke tarafından verilmiş pasaportun fotokopisini (çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerde mavi kartın fotokopisini),
 - Yabancı uyruklu gerçek kişinin Türkiye'de yerleşmiş olmadığına dair **konut veya iş yerinin bulunduğu yer vergi dairesinden alınacak belgeyi**

- **Tüzel Kişilerden**

- 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

Bu belgelerin alıcılardan konut veya iş yeri tesliminden önce alması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

NOVA YMM DENETİM LTD. ŞTİ.