

Sirküler No: 2252

Sirküler Tarihi:11.05.2018

KONU: DÖVİZ KAZANDIRICI GAYRİMENKUL SATIŞINDA KDV İSTİSNASI HAKKINDA

Yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye de olmayan ve bir iş yeri yada daimi temsilcisi vasıtasıyla Türkiye de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri 12 seri nolu KDV uygulama Genel Tebliğ ile 01.04.2017 tarihinde itibaren istisna kapsamına alınmıştır.

Aşağıdaki şartların gerçekleşmesi halinde KDV istisnasından faydalanılacaktır.

- İstisna kapsamına konut veya işyeri olarak inşa edilen binaların yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi,
- Kat irtifakı kurulabilen konut veya iş yerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması,
- Yapı ruhsatında konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yeri istisna kapsamında değerlendirileceği,
- Kat mülkiyeti kurulan konut ve iş yerlerinde tesliminde fiilen tevsik şartı aranmayacağı,
- Konut ve işyeri inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslim için uygulanacağı,
- Konut ve işyeri istisnasından bedelin en az %50 'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekmektedir.
- Yurt dışındaki dövizin bankalar aracılığı ile gönderilebileceği gibi, alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olabilecektir.
- 6824 sayılı kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı 08.03.2017 tarihinden önce getirilen dövizler bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmeyeceği,
- Ancak konut veya işyeri satın almak kaydıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler,tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilecektir.
- Konut veya işyeri tesliminde istisna uygulanabilmesi için gayrimenkulün tapuda işlem tesis edilmesi gerekmektedir.
- İstisna kapsamında satış yapanlar tarafından gayrimenkul satışını tapu müdürlüklerine bildirerek izlenmesi sağlanacak ve gayrimenkul bir yıl içinde elden çıkarılması halinde tahsil edilmeyen vergi 6183 sayılı kanunun 48. maddesi uyarınca tecil faizi oranında gecikme faizi ile birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından (ilk alıcı) taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

- Bir yıllık süre dolduktan (izleyen yılın aynı ay aynı günü dikkate alınır.)sonra yapılacak devir işlemlerinde vergi ve tecil faizi aranmaz.
- İstisna şartlarını taşımadığı halde bu kapsamda işlem yapıldığının tespit edilmesi halinde tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcıda, müteselsilen sorumlu olacaktır.
- İstisna kapsamında teslim konu gayrimenkulün %50 'sinin satışa ilişkin fatura düzenlendiği tarihten önce kalan miktarın en geç bir yıl içinde alıcı tarafından Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmemesi halinde tahsil edilmeyen vergi satıcı ile birlikte alıcısında vergi ziyai ve gecikme faizi ile birlikte sorumlu olacağı bilinmelidir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.