



TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)
talha.apak@paradergi.com.tr

Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları, yurtdışında yerleşmiş gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan kurumların Türkiye’den satın alacakları konut veya işyerleri KDV’den istisna olacak...

Konut alacak gurbetçi ve yabancılara müjde

YATIRIM ortamının iyileştirilmesi projesinin devamında, Hükümetçe bir dizi kanun çıkartılarak yürürlüğe girdi. Son olarak, 6824 sayılı Kanun ile 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, yabancı uyruklulara ve yurtdışında ikamet eden Türk vatandaşlarına konut veya işyeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde KDV istisnası getirildi.

Konut veya işyerinin bu istisna kapsamında teslimine konu edilebilmesi için konut veya işyeri olarak inşa edilen binanın yapı ruhsatının bulunması ve alıcıların kullanımına hazır vaziyette fiilen teslim edilmesi gerekiyor. Kat irtifakı kurulabilen konut veya işyerlerinde ayrıca kat irtifakının kurulmuş olması gerekiyor. Yapı ruhsatında konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya işyerleri istisna kapsamında değerlendiriliyor.

İstisna, 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya işyerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanıyor. Konut veya işyerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya işyeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmiyor.

İSTİSNADAN KİMLER YARALANIYOR?

Çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarına (resmî daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı mülketlerde oturan Türk vatandaşları hariç),

Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilere, Kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya işyeri teslimlerinde uygulanıyor. Bu istisnadan yararlanma şartlarını taşıyan alıcıların, istisna kapsamında birden fazla konut veya işyeri alması mümkün.

ŞARTLARI NELER?

Bedelin Türkiye’ye getirilme zamanı

Konut veya işyeri tesliminde KDV istisnasının

uygulanabilmesi için, bedelin en az yüzde 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 gerekiyor.

Bedelin Türkiye’ye getirildiğinin tevsiki

Yurtdışında bulunan dövizin, Türkiye’deki bir bankaya transfer edilmek suretiyle getirilmesi esas. Dövizin Türkiye’deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemin banka dekontu ile tevsik edilmesi gerekiyor. Ayrıca, ödemenin yurtdışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması veya yurtdışında bulunan dövizin Türkiye’ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bunların da tevsik edilmesi gerekiyor.

Konut veya işyerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılmaması

Tapuda işlem tesis edilmiş olması gerekiyor. Tapu müdürlükleri tarafından tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bu konut veya işyerlerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin gecikme faiziyle birlikte ödeneceği hususunda serh konuluyor.

İstisnanın usulüne uygun olarak gerçekleşmemesi

Kanunda öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyası cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı da müteselsilen sorumlu tutuluyor.

Ülkeye döviz girişini sağlamak, piyasaya finansal kaynak sağlamak, inşaat sektörüne canlılık kazandırmak amacıyla getirilen bu yeni düzenleme ile başta gurbetçi diye adlandırılan, yurtdışında ikamet eden vatandaşlarımızın Türkiye’ye yatırım yapmaları özendirilmiş oluyor. İlgili Kanun kapsamında, gurbetçiye ve yabancı uyrukluya 1/4/2017 tarihinden itibaren konut veya işyeri teslimleri KDV’den istisna olduğundan, söz konusu konut veya işyerlerinin imali sırasında ödenen KDV ise mükelleflere belli usul ve esaslar dahilinde iade ediliyor.

