

GEÇİCİ MADDE 28

MADDE METNİ :

(5904 Sayılı Kanun'un 16'ncı maddesi ile eklenen geçici madde , Yürürlük : 03.07.2009)
Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır.

MADDE İLE İLGİLİ GENEL TEBLİĞLER :

Tebliğ No	Bölüm
113	A-4

MADDEYE İLİŞKİN YORUM VE AÇIKLAMALAR :

Konut teslimlerinin KDV karşısındaki durumunu etkileyen çok sayıda yasa değişikliği yapılmıştır. Bu değişiklikler 17'nci maddeye ilişkin 5.12. no.lu bölümde özetlenmiştir.

Konutun konut yapı kooperatifi tarafından üyelerine teslim edilmesi işlemi, konutun büyüklüğüne bakılmaksızın 4369 sayılı Kanun'un 60'ıncı maddesi ile KDV Kanunu'nun 17/4-k maddesi eklenmek suretiyle KDV'den istisna hale getirilmiştir.

5904 sayılı Kanun'un 13/b maddesi ile, aynı Kanun'un 17/4-k bendindeki "ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi bent kapsamından çıkarılmıştır.

Ancak 5904 sayılı Kanun çıkmadan önce bina inşaat ruhsatına bağlanmış olan konutlar açısından eski hükmü (istisnayı) yürürlükte tutmak amacıyla yukarıdaki geçici 28'inci madde KDV Kanunu'na eklenmiştir.

Buna göre;

- İnşaat ruhsatı 3.7.2009'dan önce alınmış olan konut yapı kooperatiflerinin kendi üyelerine konut teslimleri KDV'den müstesnadır. Bu teslimler için KDV hesaplanmaz, konutların inşası nedeniyle yüklenilen KDV'ler indirilmez.
- Konut yapı kooperatifi inşaat ruhsatını 3.7.2009 ve daha sonraki bir tarihte almışsa, inşaat bittikten sonra üyelerine konut teslim ederken, net alanı 150 m² 'nin altındaki konutlar için % 1 oranında, net alanı 150 m² 'yi geçen konutlar için % 18 oranında KDV hesaplayacaktır. Bu teslimlerin KDV'li olması sonucunda inşaat ruhsatına 3.7.2009 ve daha sonra almış olan kooperatifler, konutlarla ilgili olarak yükledikleri KDV'yi indirme hakkına sahip olacaklardır. Bu indirimlerin % 1 oranla KDV hesaplanarak teslim edilecek konutlara ait olan kısmından, hesaplanan % 1 KDV'nin indirilmesi suretiyle bulunan yüklenim farkı için kooperatifin, KDV Kanunu'nun 29/2'nci maddesine göre KDV iadesi talep etme hakkı olacaktır.

113 no.lu KDV Genel Tebliği'nin A-4 bölümündeki konuya ilişkin açıklamalar aşağıdadır.

"4. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimlerinde KDV Uygulaması

5904 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan "konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede de, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri katma değer vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir. Buna göre, 5904 sayılı Kanunun yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatını almış olan konut yapı kooperatifleri tarafından, üyelerine yapılacak konut teslimleri, söz konusu konutlar için belirlenen oranlarda KDV'ye tabi tutulacaktır.

Dolayısıyla, 3/7/2009 tarihinden itibaren bina inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatifleri adına, bina inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren KDV mükellefiyeti tesis edilecek, vergiye tabi işlemleri bulunmasa dahi sözü edilen konut yapı kooperatifleri tarafından takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla KDV beyannamesi verilecektir.

Öte yandan, 3/7/2009 tarihinden önce veya sonra kurulan konut yapı kooperatifleri adına bina inşaat ruhsatı alınmadığı müddetçe KDV mükellefiyeti tesis edilmesine gerek bulunmamaktadır.

3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinde ise istisna uygulaması devam edecek olup, bu kooperatifler bakımından daha önce yayımlanan KDV genel tebliğlerinde yer alan açıklamalar geçerli olacaktır.”

Konuya ilişkin olarak 58 no.lu Sirküler ile yapılan ve daha sonra 60 no.lu Sirkülerde tekrarlanan açıklamalar şöyledir :

“8.2.2. Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimi

5904 sayılı Kanun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile KDV Kanununun 17/4-k maddesinde yer alan “konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri” ibaresi madde metninden çıkarılmış; 5904 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle KDV Kanununa eklenen geçici 28 inci maddede de, “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV’den müstesnadır.” hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 113 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin 4 üncü bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır. Bu çerçevede, 5904 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 3/7/2009 dan önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyelerine yapacakları konut teslimleri, m² büyüklüğüne bakılmaksızın KDV’den istisna olacaktır. Ancak, 3/7/2009 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alan konut yapı kooperatiflerinin net alanı 150 m² ye kadar konut teslimleri %1, diğer taşınmaz teslimleri ile 150 m² nin üzerindeki konut teslimleri ise %18 oranında KDV’ye tabi tutulacaktır.

Öte yandan, 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin üyeleri dışındaki kişilere yapacakları konut dahil taşınmaz satışları Kanunun istisna ve oran hükümleri de dikkate alınarak KDV’ye tabi tutulacaktır.”