

Geçici Md 28

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.

MADDEYE İLİŞKİN YORUM VE AÇIKLAMALAR :

Konut teslimlerinin KDV karşısındaki durumunu etkileyen çok sayıda yasa değişikliği yapılmıştır.

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 yüklenen 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 vardır.

KDV Genel Uygulama Tebliği'nin II/G-4.1. no.lu bölümündeki konuya ilişkin açıklamalar aşağıdadır.

"4.1.Konut Yapı Kooperatiflerinin Üyelerine Konut Teslimleri

3065 sayılı Kanunun geçici 28 inci maddesinde; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimlerinin KDV'den müstesna olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu madde hükmüne göre,

3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerince, üyelerine yapılan konut teslimleri KDV'den istisnadır.

3/7/2009 tarihinden sonra bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde ise üyelere yapılan 150 m²'ye kadar konut teslimlerinde (% 1), 150 m²'nin üstündeki konut teslimlerinde ise (% 18) oranında KDV hesaplanır. Ayrıca, üyeler dışında üçüncü şahıslara yapılan konut teslimleri ile kooperatif üyelerine bile olsa işyeri teslimleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

3065 sayılı Kanunun 20 nci maddesi uyarınca konut yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların üyelerine tesliminin karşılığını teşkil eden bedel, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte üyeler tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar toplamı olacaktır. Ancak, üyelerden toplanan aidatlara, kat karşılığında verilen arsaya ilişkin bedelin dahil olmaması durumunda, matrahın tespitinde arsa bedelinin her bir üyeye düşen kısmı ile her bir üye tarafından ödenen veya borçlanılan tutarlar birlikte dikkate alınır.

Geçici Md 28

Diğer taraftan, konut yapı kooperatiflerinin mükellefiyet tesisi konusunda ise aşağıdaki şekilde hareket edilmesi gerekmektedir. Geçici 28 inci maddenin yayımlandığı 3/7/2009 tarihinden önce bina inşaat ruhsatı alınmış olması halinde bu ruhsatlara dayanılarak inşa edilecek konutların üyelere tesliminde (vergiye tabi başka işlemleri bulunmamak kaydıyla) mükellefiyet tesis edilmesine ve beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Bu kooperatiflerin 3/7/2009 tarihi itibarıyla inşaat ruhsatı alınmamış başka arsalarının bulunması halinde, bu arsalarda inşa edilecek konutlar için inşaat ruhsatı alınıncaya kadar adlarına mükellefiyet tesis edilmesi gerekmez.

3/7/2009 tarihi itibarıyla arsası olup bina inşaat ruhsatı almamış kooperatifler ile bu tarih itibarıyla hiç arsası bulunmayan veya bu tarihten sonra kurulacak kooperatiflerin, bina inşaat ruhsatı almadıkları müddetçe mükellefiyetleri tesis edilmez.

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

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.”

NOT :

Yukarıdaki Tebliğ ve Sirküler metinlerinde 03.07.2009 ve daha sonra inşaat ruhsatı almış olan konut yapı kooperatiflerinin kendi üyelerine, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinin %1 oranda KDV'ye tabi olduğu belirtilmekle beraber %1 oran uygulanabilmesi için konutun bazı kriterlere uyması gerektiği, aksi halde duruma göre %8 veya %18 oran uygulanacağı tabiidir. (Bu konuda 28 inci maddeye ilişkin 1 no.lu bölüme bakınız.)