

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 23.03.2017
Sirküler No : 2017/042

DEVAM EDEN KONUT PROJELERİNDE KDV ORANI %18 OLAN KONUTLARIN FATURALARI 30.09.2017 TARİHİNE KADAR DÜZENLENEREK KDV’NİN %8’E İNDİRİLEBİLMESİ İMKANI

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun “Oran” başlıklı 28 inci maddesine göre KDV oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10’dur. Bakanlar Kurulu bu kanuni oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1’e kadar indirmeye, bu oranlar dâhilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Bu yetki 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile kullanılarak, mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak KDV oranları, söz konusu Kararnameye;

- Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için (**% 18) (Genel Oran)**,
- Ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için (**% 1**),
- Ekli (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için (**% 8**), olarak tespit edilmiştir.

Bu Sirkülerimiz, konutlar için geçerli KDV oranları ile 30 Eylül 2017 tarihine kadar geçerli bir imkanı hatırlatmak amacıyla düzenlenmiştir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited’in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2016 yılında 7,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 150’den fazla ülkede bulunan 1.401 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 67.000’nin üzerinde kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Denet’in müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz, iktibas edilemez.

1. KONUTLARDA KDV ORANI:

1.1. Genel Hükümler:

2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri için KDV oranı % 1 olarak tespit edilmiştir.

Buna göre, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde geçerli KDV oranı % 1 olup, 150 m²'yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı (% 18) uygulanır.

Ancak, 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan**; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen **arsa birim m² vergi değeri**;

(i) Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde¹;

a) 500 TL ile 1.000 TL (1.000 TL **hariç**) arasında olan konutların tesliminde KDV oranı % 8,

b) 1.000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde KDV oranı % 18,

(ii) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) 1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL **dahil**) arasında olan konutların tesliminde KDV oranı % 8,

b) 2.000 TL'nin üzerinde olan konutların tesliminde KDV oranı % 18 uygulanır.

Görüldüğü üzere, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde geçerli KDV oranı % 1, 150 m²'yi aşan konutların tesliminde ise prensip olarak genel vergi oranı olan % 18'dir. Ancak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde yapılan lüks veya birinci sınıf inşaat projelerinde, yapı ruhsatının alınma tarihi ve emlak vergi değerine göre, net alanı 150 m²'ye kadar olan bazı konut teslimlerinde oran % 8 olarak uygulanmaktadır.²

¹ Yapı ruhsatı 1/1/2013 tarihinden önce alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden önce yapılan konut inşaatı projelerinde, net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri % 1 oranında KDV'ye tabidir.

² Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri 500 TL'nin altında kalan konutlardan net alanı 150 m² ye kadar olanların tesliminde (%1), net alanı 150 m² yi aşanların tesliminde (%18) oranında KDV uygulanır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde, yapı ruhsatı ve emlak vergi değerinde bakılmaksızın, net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde % 1 uygulanır.

1.2. Geçici Düzenleme:

2016/9153 sayılı BKK ile, 08/09/2016 tarihinden itibaren, teslimi %18 oranında KDV'ye tabi olan konutların, 31/3/2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerindeki KDV oranı % 8'e indirilmiştir.

2017/9759 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 3'üncü maddesi ile yapılan değişiklik ile söz konusu maddedeki 31.3.2017 tarihi 30.9.2017 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre, teslimi %18 oranında KDV'ye tabi olan KONUTLAR açısından KDV oranı, 30.09.2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) % 8 olarak uygulanacaktır.

2. DEVAM EDEN KONUT PROJELERİNDE % 18'E TABİ KONUTLARA İLİŞKİN FATURA 30.09.2017 TARİHİNE KADAR (BU TARİH DAHİL) DÜZENLENEREK % 8 ORANINDAN YARARLANILABİLİR Mİ?

KDV Kanununun 10/a maddesine göre, KDV'de vergiyi doğuran olay, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılmasıdır. Söz konusu Kanunun 10/b maddesine göre, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile KDV doğar.

Bu hüküm gereğince, devam eden konut projelerinde, KDV oranı % 18 olan konutlara ilişkin faturanın alıcı ve satıcının mutabakatı üzerine henüz teslim gerçekleşmeden 30.09.2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) düzenlenmesi halinde, faturada % 8 oranda KDV gösterilebilir.

Nitekim 11 Seri no.lu KDV Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin 9.maddesiyle KDV Uygulama Genel Tebliğin (III/B-2.1.1.) bölümünün sonuna eklenen aşağıdaki paragraflarla bu hususun mümkün olduğu açıklığa kavuşturulmuştur: (2017/24 sayılı Sirkülerimiz)

"3065 sayılı Kanunun (10/a) maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; (10/b) maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği hüküm altına alınmıştır.

Konut tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olay meydana geleceğinden bu faturada gösterilen KDV'nin beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Konutun fiilen teslim edildiği

tarih ile faturanın düzenlendiği tarihte konuta ilişkin geçerli olan KDV oranlarının farklı olması durumunda, faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan KDV oranı esas alınacaktır. Dolayısıyla faturanın düzenlendiği tarihte geçerli olan oran esas alınarak hesaplanan KDV’de, konutun fiilen teslim edildiği tarihte geçerli olan KDV oranına göre herhangi bir düzeltme yapılmayacaktır."

Buna göre, % 18 KDV oranına tabi konutların faturaları, geçici düzenlemenin yürürlükte kaldığı süre içinde, yani 30.09.2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) düzenlenirse, faturada % 8 oranında KDV hesaplanacaktır. Bedelin ne zaman ödendiğinin hiçbir önemi yoktur. Çünkü mal (dolayısıyla konut) teslimlerinde vergiyi doğuran olay esas itibarıyla malın teslimi veya malın tesliminden önce faturanın düzenlenmesi halinde, faturada gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere faturanın düzenlenmesidir.

Konut satışlarında teslim ve KDV’yi doğuran olay, ilke olarak tapuya tescil ile meydana gelir. Ancak, kat irtifaklı satışlarda, KDV’nin doğuşu için tapuya tescili beklemeye gerek yoktur, iskânın alındığı veya konutun alıcıların fiili kullanımına bırakıldığı tarihlerden hangisi önce gerçekleşiyorsa KDV’yi doğuran olay o tarihte meydana gelmektedir. Henüz inşaatı tamamlanmadan satılan konutlarda faturanın düzenlenmesi, konutun teslim edildiği anlamına gelmemekle birlikte, KDV hesaplanmasını gerektirir. Çünkü fatura düzenlenmesi KDV’yi doğurur. Ancak bu aşamada fatura düzenlenebilmesi için alıcı ile satıcının bu konuda anlaşması (mutabakatı) gerekir.

Saygılarımızla.