

**YURTDIŐINDA YAŞAYAN VATANDAŐLARA VERGİ MUAFIYETİ KAPIDA!**

8.02.2017 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi sunulmuş ve 23.02.2017 tarihinde Genel Kurulca kabul edilmiştir.

Bu düzenlemeye göre; 3065 sayılı Katma Deęer Vergisi Kanunu'nun 13.maddesi 'nin (i) bendine ekleme yapılmış olup, işbu değişiklik ile birlikte çalışma veya oturma izni olarak 6 aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları da daha önce yapılan değişiklikle muafiyetten yararlanan yabancılar gibi, Türkiye'de aldıkları konut ve işyeri için KDV ödemeyecektir.

Önergeyle, yabancılara, Türkiye'de aldıkları konut ve iş yeri için tanınan **KDV istisnası**, çalışma veya oturma izni olarak 6 aydan daha fazla yurt dışında yaşayan **Türk vatandaşlarına** da tanındı. Ancak, resmi daire ve müesseseler ile merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup; bu daire müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memlekette oturan Türk vatandaşlarının bu haktan yararlanamayacağı ilgili kanun maddesinde açıkça ifade edilmiştir. Düzenlemeye göre aőağıdaki şartları sağlayan gerçek veya tüzel kişiler tapuda yapacakları gayrimenkul alımında KDV'den müstesna tutulacaklardır.

1. **Satın alınan gayrimenkul konut ya da işyeri vasfında olmalıdır.**
2. **Konut veya işyeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanacaktır.**
3. **Bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmelidir.**

Yukarıdaki 3 şartın sağlanması halinde **çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ve kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen tüzel kişiler kanun kapsamında KDV istisnasından faydalanabileceklerdir.**

Yukarıda yer vermiş olduğumuz şartları sağlayarak KDV istisnasından yararlanan ve Türkiye'de konut veya iş yeri satın alan gerçek ve/veya tüzel kişilere, KDV ödemeksizin satın almış oldukları bu gayrimenkullerini bir yıl satmama şartı getirildi. Dolayısıyla söz konusu kişilerin satın almış oldukları konut veya iş yerlerini bir yıl içerisinde satmaları halinde, söz konusu satışa ilişkin olarak tapu işleminden önce zamanında tahsil edilmeyen vergi ile birlikte, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faizini de ödemeleri gerekecektir. Bununla birlikte, ilgili kanun maddesinde, yukarıda belirtmiş olduğumuz şartları taşımadığı hâlde kendisine belirtilen istisnanın uygulandığı gerçek veya tüzel kişinin tespit edilmesi hâlinde, zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcının müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir. Bu düzenleme Cumhurbaşkanı tarafından imzalanıp Resmi Gazete'de yayımlandığı takdirde 01.04.2017 tarihinden itibaren uygulamaya başlayacaktır.

## VERGİLER

- 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan belirleme uyarınca, **net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde % 1, işyeri - ofis teslimlerinde ise % 18** oranında KDV hesaplanmaktaydı. Daha sonra 2012/4116 sayılı Kararname ile de, **net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimleri ile ilgili olarak bir belirleme yapılmıştır.** Buna göre; Büyükşehir belediye sınırları içerisinde olan, 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler arasında olmayan, inşaatı lüks veya birinci sınıf olarak yapılan, konutlarda KDV oranı arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri dikkate alınarak tespit edilecektir. Buna göre arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri; **0-499 TL** arası olanlar **%1** oranında, **500-999 TL** arası olanlar **%8** oranında, **1000 TL ve üzeri** olanlar **%18** oranında KDV ye tabi olacaktır. 3 Şubat 2017 tarihinde yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı **150 m<sup>2</sup> altında** olan konut teslimlerinde %8 ve %18'lik orana tabi olacak konutların kapsamında bir değişiklik yapılmıştır. Ayrıca daha önce yayımlanan 2016/9153 sayılı BKK ile net alanı 150 m<sup>2</sup> üzerinde olan ve %18 KDV'ye tabi tutulması gereken konut teslimlerinde KDV indiriminin uygulama süresi 30 Eylül 2017 tarihine kadar uzatılmıştır.
- 3 Şubat 2017 tarihinde yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile yapı (inşaat) ruhsatı 01/01/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerine ilişkin olarak net alanı 150 m<sup>2</sup> kadar olan, lüks veya birinci sınıf olarak inşa edilmiş ve Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan konutların yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın birim metrekare vergi değeri;
- **1.000 TL ile 2.000 TL (2.000 TL dahil)** arasında olanların **tesliminde %8,**
- **2.000 TL'nin üzerinde** olanların tesliminde **%18** oranında KDV hesaplanacağı hüküm altına alınmış ancak 30 Eylül 2017 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olması sebebiyle **%18'lik KDV oranına** tabi olması gereken konut teslimlerinde de **%8'lik oranın kullanılacağı belirtilmiştir.**
- Dolayısı ile Bakanlar Kurulu Kararı'nın yayınlandığı tarihten, 30 Eylül 2017 tarihine kadar (bu tarih dahil) Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan, lüks veya birinci sınıf olarak inşa edilmiş ve yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerine yapıldığı arsanın birim metrekare vergi değeri, **1.000 TL ve üzeri olan konutların tesliminde 30 Eylül 2017 tarihine kadar %8 oranında KDV uygulanacaktır.**
- 2007/13033 sayılı bakanlar kurulu kararı ve 2012/4116 sayılı kararnameye göre **%1 oranında KDV** uygulaması halen devam etmektedir.

[www.DegerliYorum.com](http://www.DegerliYorum.com)

*Bu bülten yalnızca bilgilendirme amaçlı hazırlanmıştır. Bu bülten içerisinde verilen bilgiler azami özen ve dikkatle hazırlanmış, ancak yine de bilgilerin kullanımından doğacak hiçbir kayıptan Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş. sorumlu tutulamaz. Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri, bu bültenin tüm telif hakkına sahiptir, izni olmaksızın kısmi ya da bütünüyle kopyalanması yasaktır.*