

KDV ALACAĞINIZI DEVLETTE BIRAKMAYIN!

Bu yazımızda, indirimli orana tabi konut teslimleri ve kısmi tevkifata tabi işlemlerde KDV iadesi konularındaki görüş ve açıklamalarımıza yer verilecektir.

1) Konut Teslimlerine Uygulanacak KDV Oranında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar;

Konut teslimlerinde KDV oranı, net alanı 150 m²'ye kadar olan teslimlerde %1, 150 m²'yi aşan teslimlerde ise %18 olarak uygulanmaktadır.

Ancak, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre, (I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16/5/2012 tarihli ve 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**;

1) **Yapı ruhsatı 01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde KDV oranı**;

- Beşyüz Türk Lirasının altında olan konutların tesliminde %1,
- Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (Bin TL hariç) arasında olan konutların tesliminde %8,
- Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 olarak uygulanacaktır.

2) **Yapı 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 projelerinde Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri**;

- Bin Türk Lirasının altında olan konutlarda %1,
- Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin TL dâhil) arasında olan konutların tesliminde %8,
- İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18 olarak uygulanacaktır.

Bununla birlikte 2016/9153 sayılı BKK Kararı uyarınca teslimi %18 vergi oranına tabi konutların **30/09/2017** tarihine kadar (butarih dahil) teslimlerinde KDV oranı, konutun bulunduğu mahallin büyükşehir belediyesi sınırları içinde olup olmadığına bakılmaksızın **%8** olarak uygulanacaktır.

2) Konut Teslimlerinin KDV İadesi yönünden incelenmesi;

İade hakkı doğuran işlemlerden birisi de indirimli orana tabi teslim ve hizmetlerdir. Mükelleflerin yükledikleri ve indirim yoluyla gideremedikleri KDV'leri iade alabilecekleri dolayısıyla mükelleflere finansman kaynağı sağlayan bir iade şeklidir. İadesi belli kurallara bağlı olan indirimli orana tabi işlemlerde KDV iadesi aşağıda açıklanmıştır.

Ülkenin modern ve yeni konut ihtiyacının karşılanması, alıcıların fazladan KDV ödememesi, ekonominin gelişme hızını sürdürmesi vb. sebepler göz önüne alınarak inşaatlarla ilgili yüklenen katma değer vergilerinin iadesi için düzenlemeler yapılmıştır.

Bilindiği gibi ülkemizde genel katma değer vergisi oranı %18'dir. Yazımızın birinci maddesinde görüleceği üzere alanı 150 m²'ye kadar olan konutlar için yapı ruhsatlarının tarihi baz alınarak düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme ile birim m² vergi değeri yukarıdaki açıklamalara uygun olan konutların %1 ve %8 KDV uygulanarak satışı mümkün bulunmaktadır. Ayrıca 2016/9153 nolu Bakanlar Kurulu Kararına göre 30.09.2017 tarihine kadar teslimi yapılan %18 KDV'ye tabi olan konutlar için de %8 KDV uygulanacaktır.

Konutların inşasında kullanılan bir çok mal ve malzeme %18 KDV oranındadır. Dolayısıyla %1 KDV ile teslim edilen konut için %17 yüklenim farkı, %8 KDV ile teslim edilen konut için ise %10 yüklenim farkı meydana gelmektedir.

KDV Kanunu'nun 29 uncu maddesinde 5035 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle; indirimli orana tabi işlemler dolayısıyla yüklenilen ve indirim yoluyla giderilemeyen KDV tutarlarının Bakanlar Kurulunca tespit edilecek sınırı aşan kısmı (2017/9769 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı hükümlerince 2016 yılı için yıllık, 2017 aylık iade talepleri için 10.000,00 TL) kadarı yılı içinde veya yılı içinde iade edilemeyen tutarlar ise izleyen yıl içinde mükellefin isteğine bağlı olarak nakden ya da mahsuben iadesi gerçekleştirilecektir.

İndirimli orana tabi işlem hem yapıldığı yıl içinde hem de cari yılda iade talep edilmemiş ise takip eden yılın Ocak-Kasım dönemlerine ait beyannamede nakden veya mahsuben iade talep edilebilir. Cari yıla ait iade tutarları, takip eden yılın Ocak-Kasım dönemlerinde verilecek düzeltme beyannamesi ile artırılır ise artırılan kısım münhasıran inceleme raporu düzenlenerek iade edilir. **Takip eden yılın Kasım dönemi beyannamesinin verileceği 24 Aralık'tan sonra, geçmiş yıla ait düzeltme beyanı ile iade talebinde BULUNULAMAZ.**

İade talebinin, ilgili vergilendirme dönemleri itibarıyla indirimli orana tabi tüm işlemleri kapsamı gerekmekte olup, işlemlerin ayrıştırılıp sadece bir kısmına yönelik hesaplama yapılması ve bu şekilde iade talep edilmesi mümkün değildir. (Örneğin; 2016 yılı içerisinde (a) ve (b) adında iki ayrı projeye ait satışları bulunan kurumun sadece (a) projesine ait satışlarına ilişkin iade talep etmesi mümkün bulunmamaktadır.)

Yeminli Mali Müşavir ile Tam Tasdik sözleşmesi bulunan mükelleflerin alacakları İndirim Orana Tabi İşlemlere İlişkin KDV iadesi ile ilgili bir sınır bulunmamaktadır. Tam Tasdik sözleşmesi bulunmayan mükelleflerin ise YMM raporu ile alabilecekleri iade sınırı 2016 yılı için 946.000,00.- TL, 2017 yılı için 982.000,00.- TL'dir. Bu rakamlar üzerinde iadeler vergi inceleme raporuna istinaden yerine getirilir.

3) Kısmi Tevkifata Tabi İşlemlerin KDV İadesi yönünden incelenmesi;

KDV tevkifatı uygulaması, teslim veya hizmet bedeli üzerinden hesaplanan verginin, teslim veya hizmeti yapanlar tarafından değil, bu işlemlere muhatap olanlar tarafından kısmen veya tamamen vergi sorumlusu sıfatıyla beyan edilip ödenmesidir. Kısmi tevkifat ise hesaplanan verginin Maliye Bakanlığınca belirlenen kısmının, işleme muhatap olan alıcılar tarafından, diğer kısmının ise işlemi (teslim veya hizmeti) yapan tarafından beyan edilip ödenmesidir.

Tevkifat uygulamasından doğan KDV alacaklarının mükellefe iade edilebilmesi için, satıcının tevkifat uygulanmayan KDV tutarını 1 No.lu KDV Beyannamesi ile beyan etmiş olması, alıcının da yaptığı tevkifatla ilgili 2 No.lu KDV Beyannamesini vergi dairesine vermiş olması zorunludur.

İade taleplerinin yerine getirilmesinde, alıcı tarafından 2 No.lu KDV Beyannamesi ile beyan edilen ve tahakkuk ettirilen KDV'nin ödenmiş olması şartı aranmaz.

Genel bütçe kapsamındaki idarelere yapılan işlemlerde ise hak edişin harcama yetkilisince onaylanmış olması gerekir. Bunlara yapılan işlemlerde, ayrıca beyan ve ödeme aranmaz.

İade olarak talep edilen tutar, işlemin bünyesine giren KDV değil, tevkif edilen KDV esas alınarak belirlenir. İadesi istenilen KDV, hiçbir surette tevkifata tabi tutulan KDV'den fazla olamaz.

Yeminli Mali Müşavir ile Tam Tasdik sözleşmesi bulunan mükelleflerin alacakları Kısmi Tevkifata Tabi İşlemlerde KDV iadesi ile ilgili bir sınır bulunmamaktadır. Tam Tasdik sözleşmesi bulunmayan mükelleflerin ise YMM raporu ile alabilecekleri iade sınırı 2016 yılı için 473.000,00- TL, 2017 yılı için 491.000,00- TL'dir.Bu rakamlar üzerinde iadeler vergi inceleme raporuna istinaden yerine getirilir.

Netice itibariyle;

Yazımızda indirimli oran KDV iadesi ve kısmi tevkifata tabi işlemlerde KDV iadesini genel hatlarıyla açıklamaya çalıştık. Konut teslimi yapan ve kısmi tevkifata tabi işlemleri bulunan kurumların bahsetmiş olduğumuz vergi avantajlarından yararlanmaları ve bu avantajlar karşısında ek finansman kaynağı olarak KDV iadesi haklarını kullanarak iade haklarını devlette bırakmamalarında fayda görüyoruz. Ancak bu haktan yararlanırken yapılan işlemlerin yürürlükte bulunan kanunlara uygun olarak sürdürülmesi gerekliliği unutulmamalıdır.Özellikle inşaat işlerinde, masraf faturalarının inşaatın gelişimine uygun sürelerde alınmış olması, dairelerin satış fiyatlarına dikkat edilmesi, Daire fiyatlarının kredi tutarının altında bir değerle satış yapılmaması gibi hususlara dikkat edilmelidir.

Ayrıca KDV iadesini daha erken almak isteyen firmaların; “15 Şubat 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 11 seri no.lu KDV Genel Tebliği **ilenakden iadesi talep edilen tutarın %120’si oranında banka teminat mektubu verilmesi halinde, iade işlemi beş iş günü içinde gerçekleştirilecektir.**”İlgili tebliğ hükümlerinden faydalanmaları yararlarına olacaktır. İade taleplerinize ilişkin verilen teminat mektuplarınız YMM raporu ile çözülecektir.

KDV iade taleplerinizde etkin ve hızlı çözümler için mutlaka arayınız.

Tel: 0 850 202 80 22

Fax: 0 850 808 25 45

