

VERGİ SİRKÜLERİ

Sayı : 2019-024

Tarih : 07.11.2019

Konu : İndirimli Orana Tabi Konut Teslimlerinde İadesi Yapılmayan Harcamalara Ait

KDV'ler

1 Nolu KDV Uygulama Genel Tebliği gereğince, indirimli orana tabi İşlemler kapsamında iade edilecek KDV tutarlarına ilişkin hesaplamalar yapılırken, öncelikle

- İşlemin bünyesine doğrudan giren harcamalara ait harcamalar
- İlgili dönemlere ait genel giderler

ile ilgili yüklenen KDV tutarlarından pay verilerek hesaplama yapılır.

Hesaplanan iade tutarı, azami iade edilebilir KDV tutarlarının altında kalması durumunda, azami iade tutarına ulaşıncaya kadar amortismanına tabi iktisadi kıymetler (ATİK) dolayısıyla yüklenen KDV tutarından iade hesabına pay verilebilir.

İndirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile indirimli orana tabi işlemlerle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenen vergiler, KDV iade hesabına dâhil edilemez.

Şirketlerin indirimli orana tabi konut ve işyeri teslimlerinde KDV iade taleplerinde, Gelir İdaresi Başkanlığı ve ilgili vergi dairelerince değerlendirilmesi neticesinde KDV iadesi yapılmayan, tereddüt oluşturan ve ihtilafa neden olan özellikli konulara aşağıda yer verilecektir.

1. Mobilyalı, Beyaz Eşyalı, Klimalı Konut Teslimlerinde KDV

Ankastre ürünlerle birlikte veya mobilyalı olarak satılan 150 m²'nin altındaki bir konut tesliminden kaynaklanan iade talebinde;

- ✓ *Buzdolabı*
- ✓ *Fırın*
- ✓ *Ocak*
- ✓ *Davlumbaz*
- ✓ *Bulaşık makinesi*
- ✓ *Mobilya*
- ✓ *Klima*
- ✓ *Televizyon*
- ✓ *Benzeri eşyalar*

Yukarıda yer alan eşyaların teslimi konut tesliminden bağımsız bir teslim olarak değerlendirilecektir.

Bu kapsamda, eklenmiş özelliğinde olan ve konuttan bağımsız olarak değerlendirilen bu ürünler için yüklenen KDV'lerin genel esasa istinaden indirimine konu edilebileceği, ancak iade hesaplarına dahil edilmeyecekleri hususlarına dikkat edilmelidir.

Diğer taraftan, satışların yapılabilmesi için pazarlama tekniği açısından jakuzi, mobilya, beyaz eşya, taşınabilir klima gibi eşyalar konut ile birlikte teslim edilebilmektedir. Konut ile birlikte jakuzi, mobilya, beyaz eşya, taşınabilir klima gibi eşyaların teslimlerinin konut teslimi olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu eşyaların tesliminde, konutun tabi olduğu KDV oranı değil eşyanın tabi olduğu KDV oranının uygulanması gerekmektedir. (Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 11.06.2008 tarih ve B.07.1.GİB.0.01.53/5328-2470-57955 sayılı özelgesi)

2. Sökülüp Başka Bir Konuta Takılabilecek Ürünlerin Alımında Ödenen KDV

İndirimli orana tabi konut ve işyeri tesliminden kaynaklanan iade talebinde;

- ✓ Vestiyer
- ✓ Banyo dolabı
- ✓ Elbise Dolabı
- ✓ Çamaşır Dolabı
- ✓ Formanto
- ✓ Ayna
- ✓ Benzeri eşyalar

konut veya işyeri sahiplerince sökülüp taşınarak tekrar kurulup kullanılabilir (eklenmiş) mahiyette olan bu ürünler için yüklenilen KDV'lerin genel esasa istinaden indirimine konu edilebileceği, ancak iade hesaplarına dahil edilmeyecekleri hususlarına dikkat edilmelidir.

3. Ortak Kullanım Alanlarının İnşasında KDV

Konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmayan balkon, kömürlük, garaj, asansör boşluğu, bina içi sığınak, giriş holleri ve benzeri yerler için yapılan harcamalar konutun inşasına yönelik yapılan harcamalar olarak kabul edilerek, bu harcamalar için ödenen vergiler yüklenim hesabına dahil edilebilecek olup, konutun inşası için zorunlu olmayan ve bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan ve sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere yapılan alanlar (yüzme havuzu, bahçe düzenlemesi, pergole, kafeterya vs.) ile bekçi kulübesi, kapıcı dairesi, yönetim odası için ödenen vergiler indirim konusu yapılabilecek ancak bu giderler nedeniyle yüklenilen KDV tutarları ise KDVUGT'nin B/3.1.3.1. başlıklı bölümüne göre, iade hesaplarına konu edilmeyecektir.

Bu kapsamda, toplu olarak bir arada yer alan ve konutlar için yapılan, ortak kullanım alanları, sosyal ve kültürel ihtiyaçların giderilmesi için yapılan

- ✓ Alışveriş merkezleri
- ✓ Spor alanları ve spor malzemeleri
- ✓ Çocuk parkları
- ✓ Bahçe düzenlemeleri
- ✓ Beton parke taşları
- ✓ Çim ekimleri
- ✓ Pergola
- ✓ Kamelyalar
- ✓ Havuz
- ✓ Kapıcı dairesi
- ✓ Bekçi Kulübesi
- ✓ Yönetim Odası
- ✓ Güvenlik Kameraları

gibi sosyal/kültürel donatı alanlarının, inşa edilen konutlar için zorunlu olan bir harcama kalemleri olmadığından, bunlarla ilgili yapılan giderlere ilişkin yüklenilen KDV'lerin genel esasa istinaden indirimine konu edilebileceği, ancak iade hesaplarına dahil edilmeyecekleri hususlarına dikkat edilmelidir.

Öte yandan, arazinin özelliğinden kaynaklı olarak yapılması gerekli olan ve site içinde yapılacak çevre düzenlemelerine ait, perde ve istinat duvarları, siteyi çevreleyen duvarlar, site içindeki zeminlerin sertleştirilmesi, site güvenliği açısından avlu duvar ve site kapısı vs. bu işlere istinaden yüklenilen KDV tutarları ise iade hesaplarına dahil edilebilecektir.

4. Yapı Denetim Şirketlerince Arsa Sahibi Adına Düzenledikleri Faturalara Ait KDV

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı' nın 23.01.2012 tarihli B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV15 madde-249 sayılı özeldesinde ise "arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri uyarınca arsa sahibi adına düzenlenen yapı denetim hizmet fatura bedellerinin arsa sahibi adına ödenmesi durumunda, bu faturalarda gösterilen bedellerin müteahhit firmalar tarafından indirim konusu yapılması mümkün bulunmadığı gibi bu tutarın iadeye konu edilmesi de mümkün bulunmamaktadır." şeklinde beyan edilmiştir.

Buna göre, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yapı sahibi adına düzenlenmesi gereken yapı denetim faturalarında gösterilen KDV'lerin indirimi ve iadeye konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

5. Yapı Ruhsat Tarihinde Önce ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihinden Sonra Alınan Faturalara Ait KDV

KDV iade hesaplamaları yapılırken yukarıda belirtilen hususların dikkate alınmasının yanı sıra ihtilaf oluşmaması adına iadeye konu edilecek inşaatın bünyesine giren doğrudan harcamalara ilişkin stok niteliği olmayan giderlerin faturalarının, Yapı Ruhsat tarihi ile Yapı Kullanım İzin Belgesi tarihi arasında olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yapı ruhsatından önce alınan inşaatın bünyesine doğrudan giren ve stok niteliğinde olan demir, tuğla vb. gibi giderler ile projelendirme (mimari proje vb.) giderlerine ilişkin faturalarda gösterilen KDV'ler iadeye konu edilebilirken, yapı ruhsat tarihinden önce alınan ve stok niteliğinde olmayan giderlere (örneğin, hazır beton, hafriyat, vb.) ilişkin faturalarda gösterilen KDV'ler, indirim konusu yapılabilmekte ancak KDV iadesine konu edilememektedir.

Yapı kullanım izin belgesinden sonra alınan inşaatın bünyesine doğrudan giren harcamalara ilişkin faturalarda gösterilen KDV'ler ise iadeye konu edilememektedir.

6. Sayılabilir Ürünlerde Yüklenen KDV

İndirimli orana tabi konut satışlarında, konutun içerisinde yer alan ve sayılabilir nitelikte olan mutfak dolabı, çelik kapı, kombi vb. gibi ürünlerin yüklenimi yapılırken, iade döneminde satışı yapılan konut miktarına isabet eden adetlere ilişkin KDV'nin tamamı yüklenilerek, KDV iadesine konu edilebilmektedir.

7. Demir, Hazır Beton ve Tuğla Alımlarına İlişkin Yüklenen KDV

İndirimli orana tabi konutların inşasında kullanılan demir, hazır beton ve tuğla giderlerinden yüklenime pay verilirken, yapı ruhsatından önce belediyeye onaylatılan statik projede yazılı olan m² başına kullanılan miktarlar dikkate alınmalıdır.

Başvurulan iade döneminde satışı yapılan indirimli orana tabi konutların toplam m²'si ile statik projede belirtilen m² başına kullanılan miktarlar çarpılmakta ve bulunan toplam miktara ilişkin KDV yüklenime konu edilebilmektedir. Statik projede belirtilen m² başına kullanılan miktarları aşan kısımlara ilişkin KDV'nin indirimine konu edilebileceği, ancak iade hesaplarına dahil edilmeyeceği hususlarına dikkat edilmelidir.

Saygılarımızla

ATABEYDENETİM

Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Sürekli güncel ve doğru bilgi sunumuna özen gösterilmesine karşın bu bilgiler her zaman her durumda doğru olmayabilir. Firmamızdan uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir. ATABEYDENETİM Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim'e, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.