21 NİSAN 2022 TARİHLİ VE 31816 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN KATMA DEĞER VERGİSİ GENEL UYGULAMA TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ NO: 41) İLE;

- 29/3/2022 tarih ve 31793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarının yeniden belirlenmesine ilişkin Tebliğ düzenlemelerine,

- 3065 sayılı KDV Kanununun 9 uncu maddesinin verdiği yetki çerçevesinde düzenlenen kısmi tevkifat uygulaması kapsamındaki işlemlerde uygulanmak üzere getirilen "İsteğe Bağlı Tam Tevkifat Uygulaması" hakkında açıklamalara,

- Demir-çelik külçe teslimlerinde kısmi tevkifat uygulanmasına,

- 13/2/2022 tarih ve 31749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5189 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yapılan değişikliklere ilişin Tebliğ düzenlemelerine,

- Demir-Çelik ürünlerinin teslimlerinde kısmi tevkifat uygulanmasına,

- Mükelleflerin nakden veya mahsuben iade taleplerinin vergi inceleme raporu, YMM raporu veya teminat aranmaksızın yerine getirilecek olan kısmının 5.000 TL'den 10.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin Tebliğ düzenlemelerine,

- İmalatçılar tarafından yapılan ihracat işlemlerinden kaynaklanan iadelerde, yüklenilen KDV yerine sektörler itibarıyla ihracat bedelinin belli bir oranına kadar iade yaptırma konusunda 3065 sayılı Kanunun 32 nci maddesi ile Bakanlığımıza tanınan yetki çerçevesinde yapılan Tebliğ düzenlemelerine,

- Tebliğin (III/B-1.1.) bölümü yer alan perakende teslimin tanımına ilişkin açıklamalara,

- Tebliğin (III/B-2.1.3.) bölümünde yer alan net alan uygulamasına ilişkin açıklamalara,

- 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ekinde yer alan (II) sayılı listenin 34 üncü sırası kapsamındaki işlemler nedeniyle yüklenilen ve indirim yoluyla telafi edilemeyen KDV'nin yılı içerinde nakden iadesine imkan sağlayan Tebliğ düzenlemelerine,

- 29/3/2022 tarih ve 31793 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce özel matrah uygulanarak yapılan binek otomobili teslimlerinde KDV oranının %18 olarak belirlenmesine yönelik Tebliğ düzenlemelerine

ilişkin olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin ilgili bölümlerinde düzenleme ve değişiklikler yapılmaktadır.

MÜTEAHHİT TARAFINDAN ARSA SAHİBİNE KONUT VEYA İŞYERİ TESLİMİ

Örnek 1: KDV mükellefiyeti bulunmayan Bay (A), müteahhit (B) A.Ş. ile **20/5/2020** tarihinde Kastamonu'daki arsası için arsa payı (kat) karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış ve bu sözleşmeye ilişkin yapı ruhsatı **27/5/2020** tarihinde alınmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre arsa sahibi Bay (A), inşa edilen 20 konuttan 8'ini ve 5 işyerinden 2'sini **20/5/2022** tarihinde teslim almıştır.

(B) A.Ş., 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre arsa sahibine vereceği 8 konut ve 2 işyeri için perakende satış olması nedeniyle maliyet bedeline **%10** ilave etmek suretiyle sırasıyla 4.400.000 TL ve 1.650.000 TL olmak üzere toplam 6.050.000 TL bedel hesaplamıştır.

İnşa edilen konutların 150 m2'nin altında olduğu varsayımıyla, (B) A.Ş. tarafından arsa sahibine teslim edilen konutlara ilişkin (4.400.000x%1) 44.000 TL KDV, işyerlerine ilişkin (1.650.000x%18) 297.000 TL KDV olmak üzere toplam 341.000 TL KDV hesaplanacaktır.

Bay (A)'nın müteahhit (B) A.Ş.ye arsa tesliminde ise KDV hesaplanmayacaktır.

Söz konusu arsanın KDV mükellefiyeti bulunmayan Bay (A) yerine (C) Ltd. Şti.ye ait olması durumunda, arsa payı karşılığı konut ve işyerlerinin arsa sahibine teslim tarihi olan **20/5/2022** tarihinde, (B) A.Ş. nin bağımsız bölümler için 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci sırasındaki maliyet bedeline **%5** ilave etmek suretiyle bulacağı bedel (4.200.000 + 1.575.000= 5.775.000 TL) üzerinden, (C) Ltd. Şti. tarafından **arsa payı için %8** oranında KDV hesaplanması gerekecektir.

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

Örnek 2: (D) A.Ş. aktifinde kayıtlı arsa için, müteahhit (B) A.Ş. ile **17/5/2022** tarihinde arsa payı (kat) karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış ve bu sözleşmeye ilişkin yapı ruhsatı **24/5/2022** tarihinde alınmıştır. Söz konusu sözleşmeye göre arsa sahibi (D) A.Ş. inşa edilecek 20 konuttan 8'ini (4 adedinin net alanı 140 m2, 4 adedinin net alanı 160 m2 olmak üzere) ve 5 işyerinden 2'sini alacaktır.

(B) A.Ş., 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre arsa sahibine vereceği 8 konut ve 2 işyeri için toptan satış olması nedeniyle maliyet bedeline **%5** ilave etmek suretiyle konutlar için sırasıyla 2.000.000 TL ve 2.400.000 TL, işyerleri için 1.000.000 TL olmak üzere toplam 5.400.000 TL bedel hesaplamıştır.

Bu durumda (B) A.Ş. tarafından arsa sahibine teslim edilen konutlara ve işyerlerine ilişkin;

- 4 adet 140 m2'lik konut için: (2.000.000x%8)=160.000 TL,
- 4 adet 160 m2'lik konut için (her bir konutun 150 m2'lik kısmına isabet eden bedel üzerinden %8, 150 m2'yi geçen kısmına ise %18 KDV):
  (2.400.000x150/160x%8)+(2.400.000x10/160x%18)=180.000+27.000=207.000 TL,
- 2 adet işyeri için: (1.000.000x%18)=180.000 TL

olmak üzere 5.400.000 TL bedel için toplam (160.000+207.000+180.000)=547.000 TL KDV hesaplanacaktır.

KDV mükellefi arsa sahibi (D) A.Ş. nin aldığı konut ve işyerlerinin karşılığı olarak (B) A.Ş.ye yapmış olduğu arsa payı tesliminde konut ve işyerlerinin 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeline **%5** ilave etmek suretiyle bulunan 5.400.000 TL üzerinden **%8** oranında (5.400.000x%8) 432.000 TL KDV hesaplanacaktır.

İSTEĞE BAĞLI TAM TEVKİFAT UYGULAMASI

Mükellefler, yazılı bir sözleşme düzenleyerek bir yıl süreyle anlaştıkları satıcı mükelleflerden, **Tebliğin (I/C-2.1.3.2. Kısmi Tevkifat Uygulanacak Hizmetler) ve (I/C-2.1.3.3. Kısmi Tevkifat Uygulanacak Teslimler) bölümlerinde belirtilen işlemlere (Tebliğin (I/C-2.1.3.2.13.Diğer Hizmetler) bölümü ile (I/C-2.1.3.3.7.Diğer Teslimler) bölümündeki işlemler hariç)** ilişkin alımlarında tevkifat sorumluluklarının bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, **hesaplanan KDV'nin tamamını** sorumlu sıfatıyla beyan edip öderler.

Bir yıllık sürenin bitimini izleyen yıllarda uygulamaya devam edilmesinin istenmesi halinde sözleşmenin aynı süreyle yenilenmesi gerekir.

Bir yıllık süre dolmadan söz konusu uygulamadan vazgeçilmesi mümkün değildir.

Alıcı mükellefler, söz konusu sözleşmelerin bir örneği ile bu kapsamda işlem yapacak satıcı mükelleflerin bilgilerini (adı soyadı/unvanı, vergi dairesi, vergi kimlik numarası, sözleşme uygulama dönemi), işleme ilişkin KDV beyannamesinin verilmesinden önce liste halinde bağlı oldukları vergi dairesine verirler.

Sözleşmelerin feshedilmesi, tadili vb. durumların da işleme ilişkin KDV beyannamesinin verilmesinden önce bağlı oldukları vergi dairesine bildirilmesi gerekir.

Alıcıların isteğe bağlı tam tevkifat uygulaması kapsamında sözleşme düzenlemediği satıcılar ile olan işlemlerinde, genel hükümlere göre işlem tesis edileceği tabiidir.

İsteğe bağlı tam tevkifat uygulaması kapsamında alıcı tarafından tevkifata tabi tutulan KDV, 2 No.lu KDV Beyannamesinin *"Vergi Bildirimi"* kulakçığının, *"İsteğe Bağlı Tam Tevkifat Uygulanan İşlemlere Ait Bildirim"* tablosunda beyan edilir. Tablonun *"İşlem Türü"* alanı, bu alana ilişkin işlem türü listesinden seçim yapılmak suretiyle doldurulur. *"Matrah"* alanına, işlemin KDV hariç bedeli, *"Oran"* alanına işlemin tabi olduğu KDV oranı girilir. Alıcı tarafından tevkif edilen KDV tutarını gösteren *"Vergi"* alanı, e-beyanname programı tarafından hesaplanır.

İsteğe bağlı tam tevkifat uygulaması kapsamındaki işlemleri yapan satıcı mükellefler ilgili döneme ait 1 No.lu KDV Beyannamesinin iki ayrı bölümüne kayıt yapar. Birinci kayıt, *"Matrah"* kulakçığında *"İsteğe Bağlı Tam Tevkifat Uygulanan İşlemler"* tablosuna; ikinci kayıt *"İstisnalar-Diğer İade Hakkı Doğuran İşlemler"* kulakçığında *"İsteğe Bağlı Tam Tevkifat Kapsamına Giren İşlemler"* tablosuna yapılır.

İsteğe bağlı tam tevkifata tabi tutulan KDV ile sınırlı olmak üzere satıcıya KDV iadesi yapılabilir. Bu uygulamadan kaynaklanan KDV iade talepleri, her bir işlem için Tebliğin (I/C-2.1.5.) bölümünde yer alan usul ve esaslar çerçevesinde yerine getirilir. İade taleplerinin yerine getirilmesinde, alıcı tarafından 2 No.lu KDV Beyannamesi ile beyan edilen ve tahakkuk ettirilen KDV'nin ödenmiş olması vergi dairesince aranır.

Bu uygulama kapsamında işlemi bulunanlar düzeltme işlemleri bakımından Tebliğin (I/C-2.1.4. Düzeltme İşlemleri), tevkifata tabi tutulan verginin iadesi bakımından Tebliğin (I/C-2.1.5. İade Uygulaması), bildirim ve müteselsil sorumluluk bakımından Tebliğin (I/C-2.1.6. Bildirim Zorunluluğu ve Müteselsil Sorumluluk) bölümlerindeki açıklamalara tabidir.

DEMİR-ÇELİK ÜRÜNLERİNİN TESLİMİ

1. TEVKİFAT UYGULAYACAK ALICILAR VE TEVKİFAT ORANI

Demir-çelik ve alaşımlarından mamul, Tebliğin (I/C-2.1.3.3.8.2.) bölümünde belirtilen ürünlerin, Tebliğin (I/C-2.1.3.1/a ve b) bölümlerinde sayılanlara tesliminde **(4/10)** oranında KDV tevkifatı uygulanır.

Demir-çelik ve alaşımlarından mamul ürünlerin, ithalatçılar tarafından yapılan teslimleri ile münhasıran cevherden üretilenlerinin üreticiler tarafından ilk tesliminde tevkifat uygulanmaz, bu safhalardan sonraki el değiştirmelerde ise tevkifat uygulanır. Bununla birlikte, demir-çelik ve alaşımlarından mamul ürünlerin hurdadan, diğer hammaddelerden veya hurda, cevher ve diğer hammaddeler birlikte kullanılarak üretilmesi halinde bu ürünlerin ilk üreticilerinin teslimi dâhil her safhasındaki teslimlerinde tevkifat uygulanır.

İthalatçılar tarafından yapılan teslimlere ilişkin düzenlenen faturada *"Teslim edilen mal doğrudan ithalat yoluyla temin edildiğinden tevkifat uygulanmamıştır."* açıklamasına ve ithalata ilişkin fatura ve gümrük beyannamesi bilgilerine yer verilir. Cevherden üretim yapanlar ise düzenlenen faturada *"Teslim edilen mal firmamızca münhasıran cevherden üretildiğinden tevkifat uygulanmamıştır."* açıklamasına yer vermek suretiyle tevkifat uygulanmaksızın işlem yapar.

2. KAPSAM

Tevkifat kapsamına; cevherden, hurdadan veya diğer hammaddelerden üretilen demir-çelik ve alaşımlarından mamul her türlü uzun (çubuk, inşaat demiri, profil, kangal demir, filmaşin, tel, halat, hasır, boru, lama vb.) veya yassı (levha, sıcak haddelenmiş yassı ürünler, soğuk haddelenmiş yassı ürünler ve kaplanmış yassı ürünler vb.) demir-çelik ve alaşımı ürünler girmektedir.

Demir-çelik ve alaşımlarından mamul eşya (kapı, kapı kolu, köşebent, vida, somun, vida soketi, dübel, kilit, çivi, flanş, maşon, dirsek, kanca, menteşe, yay, bilya, rulman, zincir vb.) teslimlerinde tevkifat uygulanmaz.

İMALATÇILAR TARAFINDAN YAPILAN MAL İHRACINDA İHRACAT BEDELİNE GÖRE İADE

1. KAPSAM

3065 sayılı Kanunun 32 nci maddesinde, imalatçılar tarafından yapılan ihracat işlemlerinden kaynaklanan iadelerde, yüklenilen KDV yerine sektörler itibarıyla ihracat bedelinin belli bir oranına kadar iade yaptırma konusunda Bakanlığımıza yetki verilmiştir.

Bu çerçevede, sektör ayrımı yapılmaksızın imal ettikleri malları doğrudan ihraç eden imalatçılar, ihracat teslimlerine ilişkin olarak yüklendikleri KDV tutarına bakılmaksızın **ihracat bedelinin %10'una** kadar devreden KDV tutarı ile sınırlı olarak iade talep edebilirler.

Bu uygulama ihtiyari olup, uygulamadan Tebliğin (II/A-8.3.) bölümünde tanımlanan imalatçılar faydalanabilir.

Bu uygulama kapsamındaki mallara ilişkin istisnanın kapsamı ve beyanı Tebliğin (II/A-1.1.1.), istisnanın tevsiki Tebliğin (II/A-1.1.2.), ihraç edilen malların geri gelmesi Tebliğin (II/A-1.1.3.) bölümlerinde yer alan açıklamalar doğrultusunda yürütülür.

Bununla birlikte, imalatçılar bu uygulama kapsamındaki işlemlerini, ilgili dönem KDV beyannamesinin *"İstisnalar-Diğer İade Hakkı Doğuran İşlemler"* kulakçığının *"Tam İstisna Kapsamına Giren İşlemler"* tablosunda **338 kodlu *"İmalatçıların Mal İhracatları [KDVGUT-(II/A-1.1.4.2.)]"*** satırını kullanmak suretiyle beyan ederler. Bu satırdaki *"Yüklenilen KDV"* sütununa, ihraç edilen mallara ilişkin yüklenilen KDV hesabı yapılmaksızın, ihracat bedelinin % 10'unu aşmamak kaydıyla iadeye konu olan KDV tutarı yazılır.

Öte yandan, **ihraç edilen malların geri gelmesi halinde ithalat istisnasından faydalanılabilmesi için, bu uygulama kapsamında iade edilen tutarların gümrük idaresine ödenmesi veya bu tutar kadar teminat gösterilmesi gerekir.**

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

İmalatçılar bu bölüm kapsamında, Tebliğin (II/A-8.3.) bölümünde belirtilen **imalatçı belgelerinde yer alan üretim kapasitesinde öngörülen ve imal edip ihraç ettikleri mallara ilişkin iade talep edebilirler.**

İmalatçı belgesinde yer alan üretim kapasitesine göre imal edilebilecek mallar ile bu kapsamda fason olarak imal ettirilen mallar için bu uygulamadan yararlanılabilir. Dolayısıyla, imalatçı belgesindeki üretim konusu malların tamamının fason olarak imal ettirilmesi, bu kapsamda iade uygulanmasına engel değildir.

İmalatçılar, piyasadan hazır olarak satın alıp ihraç ettikleri mallar için bu uygulamadan yararlanamamakla birlikte, söz konusu mallar için Tebliğin (II/A-1.1.4.1.) bölümü kapsamında **yüklenilen KDV'nin iadesini talep edebilirler.**

Aynı dönemde **imalatçıların** 3065 sayılı Kanunun 11/1-c veya geçici 17 nci maddeleri kapsamında ihraç kaydıyla teslimlerinin de bulunması, doğrudan ihraç ettikleri mallar bakımından bu uygulamadan yararlanmalarına engel teşkil etmez.

İmalatçıların doğrudan ihraç ettikleri malların bünyesinde yurtiçi veya yurtdışından KDV ödemeksizin temin ettiği malların bulunması halinde, ihracat bedeline ilişkin iadenin hesabında, ihracat bedelinden bu şekilde temin edilen malların bedeli düşülür. İade edilecek KDV kalan tutar dikkate alınarak belirlenir.

Bu bölüm kapsamında iade talep eden imalatçıların, aynı ihracat teslimi ile ilgili olarak iadesini alamadığı tutar için ayrıca yüklenilen KDV tutarına göre iade talep etmeleri mümkün değildir.

Ancak imalatçılar, bu uygulama yerine imal ettikleri ürünlerin ihracatına ilişkin olarak yüklenilen KDV'nin iadesini Tebliğin (II/A-1.1.4.1.) bölümü kapsamında talep edebilirler. Ayrıca bir dönem bu uygulamadan yararlanan mükellefler diğer dönemlerde yüklenilen KDV'nin iadesi uygulamasından faydalanabilirler.

2. İADE

İmalatçıların mal ihracatından kaynaklanan bu kapsamda yapacakları iade taleplerinde aşağıdaki belgeler aranır:

- Standart iade talep dilekçesi

- İlgili meslek odasına üyelik belgesinin onaylı örneği (Belgede değişiklik olmadığı sürece bir defa verilmesi yeterlidir.)

- İmalatçı belgesi (Belgede değişiklik olmadığı sürece bir defa verilmesi yeterlidir.)

- Satış faturaları listesi

- Gümrük beyannamesi veya listesi (Serbest bölgeye yapılan ihracatta serbest bölge işlem formu, posta veya kargo yoluyla gerçekleştirilen ihracatta elektronik ticaret gümrük beyannamesi, gümrüksüz satış mağazalarında satılmak üzere bu mağazalara veya bunların depolarına yapılan teslimlerde, malın gümrüksüz satış mağazasına veya deposuna konulduğuna dair ilgili gümrük idaresinin onayını da içeren antrepo beyannamesi)

- İhracatın beyan edildiği döneme ait indirilecek KDV listesi

- İhracatın beyan edildiği dönemden önceki **son yirmi dört döneme ilişkin indirilecek KDV listesi** (Aynı dönemleri kapsayan indirilecek KDV listesinin bir defa verilmesi yeterlidir. Önceki dönemlerin herhangi birisinde ödenecek KDV beyan edilmesi durumunda, ödenecek KDV beyan edilen dönemden sonraki dönemlere ilişkin indirilecek KDV listesi verilmesi yeterlidir.)

- İadesi Talep Edilen KDV Hesaplama Tablosu

2.1. MAHSUBEN İADE

İmalatçıların bu bölüm kapsamındaki mahsuben iade talepleri, yukarıdaki belgelerin ibraz edilmiş olması halinde miktarına bakılmaksızın vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir.

2.2. NAKDEN İADE

İmalatçıların bu bölüm kapsamındaki **10.000 TL'yi** aşmayan nakden iade talepleri vergi inceleme raporu, YMM raporu ve teminat aranmadan yerine getirilir. Süresinde düzenlenmiş YMM Tam Tasdik Sözleşmesi bulunan mükellefler için bu sınır **100.000 TL** olarak uygulanır.

İade talebinin 10.000 TL'yi veya YMM Tam Tasdik Sözleşmesi bulunan mükellefler için 100.000 TL'yi aşması halinde, aşan kısmın iadesi vergi inceleme raporu veya YMM raporuna göre yerine getirilir. Teminat verilmesi halinde, mükellefin iade talebi yerine getirilir ve teminat, vergi inceleme raporu veya YMM raporu sonucuna göre çözülür.

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

KONUT VE ARSA TESLİMLERİNDE KDV ORANI

28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı listenin *"B) DİĞER MAL VE HİZMETLER"* bölümünün 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m2'ye kadar konut teslimleri düzenlemesi ile söz konusu Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrası 1/4/2022 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmış, ancak 5359 sayılı Kararın 10 uncu maddesinde, 1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için bu hükümlerin uygulanmasına devam olunacağına karar verilmiştir.

Buna göre, **1/4/2022** tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların, bu tarihten sonraki tesliminde;

- Net alanı 150 m2'ye kadar olan konutlar için KDV oranı,
  - Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde (%1),
  - Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrasına ilişkin yukarıda yer alan açıklamalar da dikkate alınarak (%1), (%8) veya (%18)

  olarak uygulanır.
- Net alanı 150 m2'yi aşan konutlarda ise genel vergi oranı (%18) uygulanır.

Öte yandan, 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 2007/13033 sayılı BKK eki

- (I) sayılı listenin *"B) DİĞER MAL VE HİZMETLER"* bölümünün 11 inci sırasına eklenen hükümle *"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 yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı"* **1/4/2022** tarihinden itibaren **(%1)** oranında,

- (II) sayılı listeye eklenen 35 inci sırası uyarınca da ***"konutların net alanının 150 m2'ye kadar olan kısmı,"*** **1/4/2022 tarihinden itibaren (%8) oranında**

KDV'ye tabidir.

Buna göre, **1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde, konutun net alanının;**

- **150 m2 veya daha az olması durumunda KDV oranı (%8),**
- **150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için KDV oranı (%8), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için KDV oranı (%18)**

olarak uygulanır.

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

- **150 m2 veya daha az olması durumunda KDV oranı (%1),**
- **150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için KDV oranı (%1), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için KDV oranı (%18)**

olarak uygulanır.

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

Konutların tesliminde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir.

Örnek 1: (S) İnşaat Taahhüt A.Ş. 2021 yılında Yozgat'ta yapı ruhsatı aldığı inşaatta aynı yıl tamamladığı ve stoklarında yer alan konutlardan net alanı 120 m2 konutu 600.000 TL bedelle, 160 m2 konutu ise 900.000 TL bedelle 10/5/2023 tarihinde satmıştır.

Bu durumda (S) İnşaat Taahhüt A.Ş.nin hesaplayacağı KDV;

- 120 m2 konut için: (600.000x%1)=6.000 TL
- 160 m2 konut için: (900.000x%18)=162.000 TL olacaktır.

Yapı ruhsatının 1/4/2022 tarihinden sonra alınmış olması halinde (S) İnşaat Taahhüt A.Ş.nin hesaplayacağı KDV;

- 120 m2 konut için: (600.000x%8)=48.000 TL
- 160 m2 konut için:

(900.000x150/160x%8)+(900.000x10/160x%18)=67.500+10.125=77.625 TL

olacaktır.

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

Örnek 2: (T) inşaat şirketi 6306 sayılı Kanun kapsamında İstanbul'da inşa ettiği konutlardan 7/3/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan net alanı 120 m2 olan konutu 1.500.000 TL bedelle; 11/4/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan net alanı 120 m2 olan konutu 1.400.000 TL ve net alanı 160 m2 olan konutu 2.000.000 TL bedelle 2/1/2024 tarihinde satmıştır.

Bu durumda, her bir konut için;

- (1.500.000x%1)=15.000 TL,
- (1.400.000x%1)=14.000 TL,
- (2.000.000x150/160x%1)+(2.000.000x10/160x%18)=18.750+22.500=41.250 TL

KDV hesaplanacaktır."

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

NET ALAN

Bağımsız bölüm net alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının *"Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"* ne göre hesaplanır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ise net alan şu şekilde tanımlanmıştır:

*"**Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı** (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)"*

İKİNCİ EL MOTORLU KARA TAŞITI TİCARETİYLE İŞTİGAL EDEN MÜKELLEFLERİN ÖZEL MATRAH UYGULAYARAK YAPTIKLARI ARAÇ TESLİMLERİNDE KDV ORANI

28/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce özel matrah uygulanarak yapılan binek otomobili teslimlerinde KDV oranının %18 olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

İkinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal eden mükelleflerce başka bir yetkili satıcıdan özel matrah uygulanarak satın alınan binek otomobiller, %18 KDV oranı uygulanarak satın alınan binek otomobil olarak değerlendirilemeyeceğinden, bu araçların tesliminde satış bedelinin tamamı üzerinden %1 oranında KDV hesaplanır.

PERAKENDE TESLİMİN TANIMI

Perakende teslim, teslimi yapılan ürünlerin aynen veya işlendikten sonra satışını yapanlar ile işletmelerinde kullanacak olanlar dışındakilere satılmasıdır. Ürünleri, aynen ya da işlendikten sonra satanlar ile işletmesinde kullanacak olanların gerçek usulde KDV mükellefi olmamaları halinde bunlara yapılan teslimler de perakende teslim sayılır.

BEYKENT
VERGİ DENETİM DANIŞMANLIK

MÜKELLEFLERİN NAKDEN VEYA MAHSUBEN İADE TALEPLERİNİN VERGİ İNCELEME RAPORU, YMM RAPORU VEYA TEMİNAT ARANMAKSIZIN YERİNE GETİRİLECEK OLAN KISMI 5.000 TL'DEN 10.000 TL'YE YÜKSELTİLMİŞTİR.

2007/13033 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARININ EKİNDE YER ALAN (II) SAYILI LİSTENİN 34 ÜNCÜ SIRASI KAPSAMINDAKİ MESKEN VE TARIMSAL SULAMA ABONE GRUPLARINA YAPILAN ELEKTRİK TESLİMLERİ NEDENİYLE YÜKLENİLEN VE İNDİRİM YOLUYLA TELAFİ EDİLEMEYEN KDV'NİN YILI İÇERİNDE NAKDEN İADESİNE İMKAN TANINMIŞTIR.

Diğer yılı içinde nakden iade imkanı olanlar ise konut teslimine ilave olarak II sayılı listenin 28, 29, 31 inci sırasında yer alan malların tesliminde mümkün. (tarım makinaları, traktörler, biçerdöverler, ev tipi dikiş makinaları, paletli ekskavatörler, torna tezgahları, LPG dağıtıcı lisansını haiz olanlarca LPG teslimi ile bunlardan satın alanların sonraki safhalardaki teslimi)