

Yurtdışında İkamet Eden Türk Vatandaşının Yurt İçinde Konut Alımında KDV İstisnası.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV-1/İ/13-2018/04]-333250
Tarih	13.08.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Vergileri KDV ve ÖTV Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[KDV-1/İ/13-2018/04]-E.333250

13.08.2018

Konu : Yurtdışında İkamet Eden Türk Vatandaşının Yurt İçinde Konut Alımında KDV İstisnası.

İlgide kayıtlı özelge talep formu eki dilekçenizden; 2008 yılından beri Hong Kong'da yaşadığınızı,.....projesinden 26.03.2014 tarihinde anneniz ... tarafından adınıza vekaleten imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile ...ofisi, 04.05.2015 tarihinde ise kız kardeşiniz ... tarafından adınıza vekaleten

imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile ... no.lu konutu satın aldığınızı, söz konusu satışlara ait ödemelerin bir kısmını annenizin hesabına gönderdiğiniz bir kısmını da kendi hesabınıza gelen dövizlerle yaptığınızı, satın aldığınız taşınmazlara ait KDV hariç tüm ödemelerin yapıldığını, taşınmazların tapuda tescil işleminin yapılarak fatura düzenleneceği belirtilerek, söz konusu taşınmazların KDV'den istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmaktadır.

3065 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/02/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile **1/4/2017** tarihinden itibaren uygulanmak üzere;

"i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir işyeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyai cezası ve gecikme faizinden mükellef ile birlikte alıcı müteselsilen sorumludur. İstisna kapsamında teslim alınan konut veya iş yerinin bir yıl içerisinde elden çıkarılması halinde zamanında tahsil edilmeyen verginin, 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesine göre hesaplanan tecil faiziyle birlikte tapu işleminden önce elden çıkaran tarafından ödenmesi şarttır.)"

bendi eklenmiştir.

Konuya ilişkin olarak Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin;

-II/B-12.1.3. "İstisnadan Yararlanacak Alıcılar" başlıklı bölümünde,

"a) Türk Vatandaşları

29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun (3/1-ç) maddesinde, Türk vatandaşının Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişiyi ifade ettiği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları bu istisnadan faydalanır. Ancak, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları bu istisnadan faydalanamazlar.

Bu istisnadan faydalanacak Türk vatandaşının,

- İstisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih itibarıyla geçerli olan yurt dışında çalışma veya oturma iznine sahip olması,

- Çalışma veya oturma iznini, istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarihten en az altı ay önce almış olması,

- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarih ile istisna kapsamında teslimin yapılacağı tarih arasında en az altı ay yurt dışında bulunması

şartlarını birlikte sağlaması gerekmektedir.

İstisna kapsamında konut veya iş yeri tesliminde bulunacak satıcı mükellefler; istisna kapsamında olduğunun tevsikine ilişkin olarak alıcı Türk vatandaşının,

- Yukarıda yer verilen şartları sağlayan ikamet ettiği ülke resmi makamlarından alınmış ikamet tezkeresi veya bu mahiyette bir belge veya ilgili ülke resmi makamlarından alınmış çalışma izninin bulunduğunu,

- Çalışma veya oturma izninin alındığı tarihten itibaren en az altı ay yurt dışında bulunduğunu,

- Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi kapsamında olmadığını gösteren ilgili ülkede bulunan Türk elçilik veya konsoloslukları tarafından verilen belgeyi konut veya iş yeri tesliminden önce alıcıdan almalıdır."

-II/B-12.2.1. "Bedelin Türkiye'ye Getirilme Zamanı" başlıklı bölümünde;

"Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir.

İstisnaya ilişkin KDV iadesi, bedelin tamamının Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesinden sonra yapılır."

-II/B-12.2.2. "Bedelin Türkiye'ye Getirildiğinin Tevsiki" başlıklı bölümünde,

"Yurt dışında bulunan dövizin, Türkiye'deki bir bankaya transfer edilmek suretiyle getirilmesi esastır. Dövizin Türkiye'deki bankaya transfer edilmesi durumunda, yapılan transfer işlemi banka dekontu ile tevsik edilir. Ödemenin, yurt dışındaki bankalar tarafından verilen kredi kartları ile yapılması mümkün olup, bu kredi kartları ile yapılan ödemelere ilişkin dövizin Türkiye'ye getirildiğinin yurt içindeki ilgili banka tarafından verilecek bir dekont veya yazı ile tevsik edilmesi gerekir.

Yurt dışında bulunan dövizin Türkiye'ye alıcı tarafından fiziki olarak getirilmesi de mümkün olup, bu durumda dövizin Türkiye'ye getirilmiş olduğunun tevsikinde gümrük idaresinden alınan belgeler kullanılır.

Diğer taraftan, dövizin Türkiye'ye fiziken getirilmesi veya alıcının Türkiye'de bulunan hesabına yurt dışından transfer edilmesi durumunda, söz konusu bedelin satıcıya banka aracılığıyla ödenmesi ve bu ödemenin banka dekontuyla tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurt dışından döviz olarak getirilen bedelin

satıcıya Türk Lirası olarak ödenmesi de mümkündür.

6824 sayılı Kanunun Resmî Gazete'de yayımlandığı 8/3/2017 tarihinden önce getirilen dövizler, bu istisna kapsamında Türkiye'ye getirilen döviz olarak değerlendirilmez. Ancak, belirli konut veya iş yeri almak amacıyla bu tarihten önce getirilen ve satıcıya ödenen dövizler, tevsik edilmek şartıyla istisna kapsamında teslim konut edilen konut veya iş yerlerine ilişkin Türkiye'ye getirilen döviz olarak kabul edilir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; kat mülkiyeti kurulan ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile 26.03.2014 tarihinde satın aldığınız ofis bedelinin, (vekalet verdiğiniz annenizin hesabına yatırılan kısmı da dahil) satıcı firmaya yurt dışından gelen dövizlerle ödendiğinin tevsiki halinde, söz konusu ofisin tesliminde KDV Kanununun 13/i maddesi kapsamında istisna uygulanması mümkün olup, tevsik edilememesi halinde ise bu ofis tesliminin KDV Kanununun 13/i maddesi kapsamında istisna tutulması söz konusu değildir.

Diğer taraftan; yine gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile 04.05.2015 tarihinde satın aldığınız konut bedelinin bir kısmının Türkiye'de faal bir bankadan konut kredisi çekilmek suretiyle satıcı firmaya ödenmesi nedeniyle söz konusu konutun tesliminde, KDV Kanununun 13/i maddesi hükmünde yer alan satış bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi şartı sağlanmadığından bu kapsamda istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026