

Yabancı Uyruklu Türk Vatandaşlarına Finansal Kiralama Kapsamında Taşınmaz Tesliminde KDV

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-130[Özelge]-562761
Tarih	19.06.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130[Özelge]-562761 19.06.2018

Konu : Yabancı Uyruklu Türk Vatandaşlarına Finansal Kiralama Kapsamında Taşınmaz Tesliminde KDV

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizin finansal kiralama ve finansal kiralama yoluyla konut finansmanı faaliyetinde bulunduğu, yeni yapılan konutların Şirketinizce satın alınıp finansal kiralama kapsamında yabancı uyruklu yada altı aydan fazla süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına teslimlerinde, Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 13/i maddesinde yer alan istisna hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

13/i maddesinde ise, 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 iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimlerinin (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.) KDV'den istisna olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II.B.12.1.1" başlıklı bölümünde istisna kapsamına giren taşınmazlar, "II.B.12.1.3." başlıklı bölümünde ise istisnadan yararlanacak alıcılar sayılmaktadır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 23 üncü maddesinde, finansal kiralama konusu malın mülkiyetinin kiralayana ait olduğu, ancak tarafların sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilecekleri hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Şirketiniz tarafından satın alınan konutların yabancılara veya altı aydan fazla süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına finansal kiralama kapsamında kiralanması işlemi, konut teslimi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden yapılan finansal kiralama hizmetinin KDV Kanununun 13/i maddesine göre istisna tutulması mümkün değildir.

Öte yandan, KDV Kanununun 13/i maddesine göre konut veya iş yerinin ilk teslimi KDV'den istisna olup, Şirketinizce satın alınan konutların finansal kiralama kapsamında kiralanması işleminin ilk teslim kapsamında değerlendirilmesi de mümkün değildir.

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