

İNDİRİMLİ ORAN VE İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT KDV İADESİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

KDV - ÖTV GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İNDİRİMLİ ORANA TABİ BAZI MAL VE HİZMETLER

onut Teslimleri ve İnşaat Taahhüt İşleri	→ % 1 - % 8 - % 10
da Teslimlerinde	→ % 1
son Tekstil Ve Konfeksiyon İşleri	→ % 8 - % 10
enilenmiş Cep Telefonu Teslimleri	→ % 1

yakta yemek yenilen yerler, yemeği pakette satan veya diğer şekillerde yemek hizmeti sunan yerler (örneğin, hazır yemek şirketleri dâhil), lokanta, içkili lokanta, kebabçı ve benzeri yerlerde verilen hizmetlerde KDV oranı (% 10) olarak uygulanmaktadır.

İndirimli oran uygulanan yerlerde verilen hizmetler içinde alkollü içecek servisinin de bulunması halinde, hizmetin alkollü içeceklere ilişkin kısmına (% 20) KDV oranı uygulanır.

İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İNDİRİMLİ ORANA TABİ İADE TALEPLERİNDE GENEL ŞARTLAR

- İndirimli Orana ilişkin İade Taleplerinin en geç ertesi yılın Ocak – Kasım dönemlerinde beyan edilmesi
- İndirimli Orana ilişkin İade Taleplerinin en geç ertesi yılın sonuna kadar (31.12.xxxx) standart iade talep dilekçesi ile talep edilmesi
- YMM KDV İadesi Tasdik Raporuyla talep edilen iadelerde, söz konusu YMM Raporunun, indirimli orana tabi işlemin gerçekleştiği yılı izleyen yılın sonundan itibaren altı ay içinde ibraz edilmesi
- 19/4/2006 tarihli ve 2006/10379 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile indirimli vergi oranına tabi teslim ve hizmetlerde iade uygulaması ile ilgili sınıra isabet eden tutarlara dikkat edilmesi

* 2021 Yılı için	→ 18.900 TL	2024 Yılı için	→ 90.800 TL
2022 Yılı için	→ 25.700 TL	2025 Yılı için	→ 130.700 TL
2023 Yılı için	→ 57.300 TL	2026 Yılı için	→ 164.000 TL

İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İADE TUTARININ HESAPLANMASI

- KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "**III/B.3.1.1. Yılı İçinde Talep Edilen Mahsuben İade Tutarlarının Hesaplanması**" bölümünde ;

" İndirimli orana tabi işlemleri bulunan mükellefler, bu işlemleri nedeniyle yüklendikleri ve indirim yoluyla telafi edemedikleri için yılı içinde mahsuben iadesini talep edecekleri KDV tutarı aylar itibarıyla ve kümülatif olarak hesaplarlar. İade talebinin, ilgili vergilendirme dönemleri itibarıyla indirimli orana tabi tüm işlemleri kapsamaması gerekmekte olup, işlemlerin ayrıştırılıp sadece bir kısmına yönelik hesaplama yapılması ve bu şekilde iade talep edilmesi mümkün değildir. " denilmektedir.

* Kümülatif Hesaplamadan kasıt Ocak ayından başlamak üzere Hesaplanan KDV – Yüklenilen KDV farkı Eksi (-) tutar olsa dahi bu tutarın iade alacağı hesaplamaına dahil edilmesidir.

* İşlemlerin Ayrıştırılmasından kasıt ise indirimli orana tabi tüm satışların (% 1 - % 8 - % 10) oran ayırımı yapılmadan iade hesabına dahil edilmesidir.

İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İADE TUTARININ HESAPLANMASI

- Yine KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "**III/B.3.1.1. Yılı İçinde Talep Edilen Mahsuben İade Tutarlarının Hesaplanması**" bölümünde ;

" Beyannamede sonraki döneme devreden vergi yer almiyorsa o dönem için dönem sonu iade hesabı "sıfır" kabul edilir. Sonraki döneme devreden vergi mevcutsa ve iadeye esas KDV tutarın (yüklenilen KDV - hesaplanan KDV farkı) aşıyorsa iadeye esas KDV tutarı, aşmıyorsa devreden vergi tutarı "İade Edilebilir KDV" olarak kabul edilir. " denilmektedir.

* Devreden KDV'nin Yüklenilen KDV – Hesaplanan KDV farkını aşması :

<u>Örn :</u> Yüklenilen KDV	→ 250.000
Hesaplanan KDV	→ 170.000
İadeye Esas KDV	→ 80.000
Devreden KDV	→ 120.000
İade Edilebilir KDV	→ 80.000

<u>Örn :</u> Yüklenilen KDV	→ 250.000
Hesaplanan KDV	→ 170.000
İadeye Esas KDV	→ 80.000
Devreden KDV	→ 60.000
İade Edilebilir KDV	→ 60.000

İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İADE TUTARININ HESAPLANMASI

- Yine KDV Genel Uygulama Tebliği'nin " **III/B.3.1.1. Yılı İçinde Talep Edilen Mahsuben İade Tutarlarının Hesaplanması** " bölümünde ;

" Öte yandan, ilk defa iade talebinde bulunulduğu dönemden önceki dönemlerden herhangi birinde ödenecek verginin bulunması durumunda ödenecek vergi çıkan bu dönemden önceki dönemlere ilişkin olarak herhangi bir iade talebinde bulunulamaz. " denilmektedir.

* Ödenecek Verginin çıkması halinde yapılacak hesaplama :

AY (2024)	YÜKLENİLEN KDV	HESAPLANAN KDV	ÖNCEKİ DÖNEM SONU İADE TUTARI	İADEYE ESAS TUTAR	DEVREDEN KDV	İADE EDİLECEK KDV
Ocak	150.000	40.000	0	110.000	125.000	110.000
Şubat	175.000	60.000	110.000	225.000	245.000	225.000
Mart	190.000	80.000	225.000	325.000	0	0
Nisan	130.000	15.000	0	115.000	120.000	115.000

NDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI

* İADE TUTARININ HESAPLANMASI

- KDV Genel Uygulama Tebliği'nin ***“ III/B.3.1.2. İzleyen Yıl İçerisinde Talep Edilen Nakden/Mahsuben İade Tutarlarının Hesaplanması ”*** bölümünde ;

“ İzleyen yıl içerisinde nakden veya mahsuben iadesi talep edilecek tutar, bir önceki takvim yılının bütün vergilendirme dönemleri için Tebliğin (III/B-3.1.1.) bölümündeki açıklamalara göre hesaplanır.

...

- Devreden vergi tutarı, izleyen yılın Ocak vergilendirme döneminden iadenin talep edildiği döneme kadar bütün dönemlerde iadesi talep edilen tutarı aşıyorsa, talep edilen tutarın tamamı iade edilebilir.

- Devreden vergi tutarı, izleyen yılın Ocak vergilendirme döneminden iadenin talep edildiği döneme kadar herhangi bir dönemde iadesi talep edilebilir tutarı aşmıyorsa, iadenin talep edildiği döneme kadar verilen beyannamelerde yer alan en düşük devreden vergi tutarı iade edilebilir tutar olarak dikkate alınır.

- İzleyen yılın Ocak vergilendirme döneminden iadenin talep edildiği döneme kadar aradaki dönemlerden herhangi birisinde ödenecek vergi çıkması halinde, iade talep edilemez. ” denilmektedir.



KONUT TESLİMLERİNDE İNDİRİMLİ ORAN UYGULAMALARI



2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile;

- Net alanı 150 m² 'ye kadar konut teslimleri,**
 - Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri,**
 - Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kuruluşları ve belediyelere yapılan sadece 150 m² 'ye kadar konutlara ilişkin inşaat taahhüt işleri,**
- için KDV oranı (% 1) olarak tespit edilmiştir.**



Kanunun 1 inci maddesi kapsamına giren ve net alanı 150 m² 'ye kadar olan konut teslimlerinde,

KDV oranı (% 1) olarak uygulanır. 150 m² 'yi aşan konutların tesliminde ise genel vergi oranı (%20) uygulanır.

50 M²'YE KADAR KONUT TESLİMLERİNDE KDV ORANLARI

50 M ² 'YE KADAR KONUT TESLİMLERİNDE DÜZENLENECEK FATURALARDA KDV ORANLARI						
LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT DEĞİLSE					% 1	
01.01.2013 ÖNCESİ ALINAN YAPI RUHSATLARINDA					% 1	
6306 (KENTSEL DÖNÜŞÜM) KAPSAMINDA OLANLARDA					% 1	
07.07.2023 TARİH 32241 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYINLANAN 7346 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARINA İSTİNADEN					10.07.2023 Tarihine Kadar	10.07.2023 Tarihinden Sonra
LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT İSE	YAPI RUHSATI	01.01.2013 31.12.2016 Arasında	M ² VERGİ DEĞERİ	0 - 499 TL Arası	% 1	% 1
				500 - 999 TL Arası	% 8	% 10
				1000 TL ve Üzeri	% 18	% 20
		01.01.2017 ve Sonrasında		0 - 999 TL Arası	% 1	% 1
				1000 - 2000 TL Arası	% 8	% 10
				2001 TL ve Üzeri	% 18	% 20

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

3/3/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı 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 ve ya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projelerde kapsamında inşa edilen konutlar için bu hükümlerin uygulanmasına devam olunacağına karar verilmiştir.

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

ına göre, 1/4/2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları tarafından 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.

* 10.07.2023 Tarihinden sonra teslimi gerçekleştirilen konutlar için (%10) ve (%20) olarak uygulanır.

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

Öte yandan, 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 2007/13033 sayılı BKK eki (I) sayılı Sistemin “B) DİĞER MAL VE HİZMETLER” bölümünün 11 inci sırasına eklenen hükümlerle 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 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konut teslimlerinde,

Net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı ----- > (%1)

* 150 m²'den fazla olması durumunda ;

150 m²'ye kadar olan kısmı ----- > (%1)

150 m²'nin üzerindeki kısmı ----- > (%18 - %20) olarak uygulanır.

* 10.07.2023 Tarihinden sonra teslimi gerçekleştirilen konutlar için (%20) olarak uygulanır.

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

(II) sayılı listeye eklenen 35 inci sırası uyarınca da “konutların net alanının 150 m2’ye kadar olan kısmı, **1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılar konut teslimlerinde,**

Net alanının 150 m2’ye kadar olan kısmı ----- > (%8 - %10)

* 150 m2’den fazla olması durumunda ;

150 m2’ye kadar olan kısmı ----- > (%8 - %10)

150 m2’nin üzerindeki kısmı ----- > (%18 - %20) olarak uygulanır.

* 10.07.2023 Tarihinden sonra teslimi gerçekleştirilen konutlar için (%10) ve (%20) olarak uygulanır.

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

Örnek 1:

(K) 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,

Net alanı 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: (600.000 x %1) = 6.000 TL

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

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

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

- 160 m2 konut için: (900.000 x 150 / 160 x %8) +(900.000 x 10 / 160 x %18) =
67.500 + 10.125 = 77.625 TL olacaktır.

41 SERİ NOLU TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

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,
- 11/4/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan Net alanı 120 m² olan konutu 1.400.000 TL,
- Net alanı 160 m² olan konutu 2.000.000 TL bedelle,

2/1/2024 tarihinde satmıştır.

Bu durumda, her bir konut için;

$$(1.500.000 \times \%1) = 15.000 \text{ TL,}$$

$$(1.400.000 \times \%1) = 14.000 \text{ TL,}$$

$$(2.000.000 \times 150 / 160 \times \%1) + (2.000.000 \times 10 / 160 \times \%20)$$

$$= 18.750 + 25.000 = 43.750 \text{ TL KDV hesaplanacaktır.}$$

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

- * ARSA RAYİCİ SORGULAMA
- * 6306 SAYILI KANUN SORGUSU
- * PARSEL KULLANIM AMACI
- * YIL İÇİNDE BEYANNAME ARTIŞI
- * TAM TASDİK SORGUSU
- * SÖZLEŞME KONTROLÜ
- * İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ SORGUSU
- * YAPI KULLANIM – SATIŞ FATURA TARİHİ SORGULAMA
- * 2. BELGE KONTROLÜ
- * YAPI RUHSATI ÖNCESİ YÜKLENİM
- * YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ SONRASI YÜKLENİM

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

- * HAKEDİŞ SÖZLEŞMELERİ
- * YAPI DENETİM FATURALARI
- * ARSA SAHİBİ – 3.KİŞİ KONTROLÜ
- * SOSYAL ALAN – ÇEVRE YÜKLENİMLERİ
- * GENEL GİDER VE ATİK YÜKLENİM ORANI
- * HESAPLAMA TABLOSU KONTROLÜ
- * KAPICI DAİRESİ KONTROLÜ
- * **MALİYET VE YÜKLENİM HESABI**
- * AYLIK İNDİRİMLİ ORANDA NAKDEN İADE
- * ORTAKLARA SATIŞ KONTROLÜ
- * KDV İADE KONTROL RAPORU İŞLEMLERİ

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

*ARSA RAYİCİ SORGULAMA

150 M ² 'YE KADAR KONUT TESLİMLERİNDE DÜZENLENECEK FATURALARDA KDV ORANLARI						
LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT DEĞİLSE					% 1	
01.01.2013 ÖNCESİ ALINAN YAPI RUHSATLARINDA					% 1	
6306 (KENTSEL DÖNÜŞÜM) KAPSAMINDA OLANLARDA					% 1	
07.07.2023 TARİH 32241 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 7346 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARINA İSTİNADEN					10.07.2023 Tarihine Kadar	10.07.2023 Tarihinden Sonra
LÜKS VEYA BİRİNCİ SINIF İNŞAAT İSE	YAPI RUHSATI	01.01.2013 31.12.2016 Arasında	M ² VERGİ DEĞERİ	0 - 499 TL Arası	% 1	% 1
				500 - 999 TL Arası	% 8	% 10
				1000 TL ve Üzeri	% 18	% 20
		01.01.2017 ve Sonrasında		0 - 999 TL Arası	% 1	% 1
				1000 - 2000 TL Arası	% 8	% 10
				2001 TL ve Üzeri	% 18	% 20

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* 6306 SAYILI KANUN SORGUSU

- İndirimli Oran kapsamında satışı gerçekleştirilen konutlar ,
- **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 konutlardan ise ,
- T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı veya İlgili Belediye tarafından verilen söz konusu konutların yer aldığı Ada,Parsel vb. bilgileri içeren yazının ibraz edilip edilmediği kontrol edilmelidir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

*** PARSEL KULLANIM AMACI**

- Yapı Ruhsatında veya Yapı Kullanım İzin Belgesinde bulunan Parselin Kullanım Amacı bölümünde Konut, Mesken, Ticaret Alanı vb. ifadelerin hangilerinin yer aldığı kontrol edilerek İndirimli Oran kapsamında iadeye konu olup olmadığının kontrolü sağlanmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* YILI İÇİNDE BEYANNAME ARTIŞI

- KDV Genel Uygulama Tebliği'nin “ **III/B.3.4.4.Süresinden Sonra İade Talebinde Bulunulması** ” bölümünde ;

“ ... izleyen yıl içerisinde talep edilen iade tutarının, aynı yıl içerisinde düzeltme beyannamesi ile artırılması mümkün olup bu şekilde artırılan kısmın iadesi münhasıran vergi inceleme raporuna göre yerine getirilir. ”

ibaresi yer almaktadır.

- Bu nedenle ilgili dönem beyannamesinde İndirimli Orana Tabi İade satırında yer alan iade tutarının aynı yıl artırılması durumunda artırılan tutarın iadesinin vergi inceleme raporu sonucuna göre yerine getirilmesi gerektiğinden iade tutarının artırılıp artırılmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* TAM TASDİK SORGUSU

- 46 Seri Nolu SMMM ve YMM Kanunu'nun **“ 3. Hadler Ve Uygulama Zamanı ”** bölümünde ;

“ Yeminli mali müşavir ile yıllık gelir veya kurumlar vergisi beyannameleri ve eklerinin tasdikine ilişkin (tam tasdik) süresinde düzenlenmiş tasdik sözleşmesi bulunmayan mükelleflerin, Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği uyarınca yeminli mali müşavir tasdik raporuna istinaden alabilecekleri katma değer vergisi iadelerine ilişkin azami hadler;

a) İndirimli orana tabi teslim ve hizmetlerle ilgili katma değer vergisi iadesi işlemlerinde 2.600.000-TL olarak belirlenmiştir ” ibaresi yer almaktadır.

Bu nedenle süresinde düzenlenmiş Tam Tasdik raporu olmayan mükellefler için mahsuben ve nakden alabilecekleri azami iade tutarlarının kontrol edilmesi gerekmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* SÖZLEŞME KONTROLÜ

- İndirimli Orana Tabi Konut Teslimleri ile ilgili olarak Müteahhit ve Arsa Sahipleri arasında ne tür sözleşme yapıldığının (Kat Karşılığı, Satış Vaadi, Gelir Paylaşımı vb.) kontrol edilerek Maliyet hesaplamaları yapılırken bu sözleşmelerin dikkate alınması gerekmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* İNŞAAT TAAHHÜT İŞİ SORGUSU

KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "**III/B.2.1.2.Konut Yapı Kooperatiflerine Verilen İnşaat Taahhüt İşlerinde İndirimli Oran Uygulaması**" bölümünde ;

"... konut yapı kooperatiflerine yapılacak inşaat taahhüt işleri ise 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli (I) sayılı listenin (B) bölümünün 12 nci sırası uyarınca (% 1) oranında KDV'ye tabi bulunmaktadır. " denilmekte,

Yine aynı Tebliğ'in "**II/G.4.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan İnşaat Taahhüt İşlerinde İstisna/İndirimli Oran Uygulaması**" bölümünde ;

"Konut yapı kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işlerinde istisna veya indirimli KDV oranı (%1) uygulanabilmesi için;

Kooperatifin konut yapı kooperatifi statüsünde olması,

İşin konut yapı kooperatifine yapılması,

Yapılan işin inşaat işi olması ve taahhüde dayanması gerekir. " açıklaması yer almakta olup bu açıklamalar doğrultusunda gerekli kontroller yapılmalıdır

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* YAPI KULLANIM – SATIŞ FATURA TARİHİ SORGULAMA

- Konut teslimlerine ilişkin fatura tarihleri ile İlk alınan Yapı Kullanım İzin Belgesi tarihi kıyaslanarak söz konusu konutların gerçek teslim tarihinin belirlenmesi için gerekli araştırmaların yapılması gerekmektedir.

Örn :

- 26.08.2023 tarihinde satıldığı belirtilen konutların Yapı Kullanım İzin Belgesi tarihinin 09.02.2024 olması durumunda arada yaklaşık 5-6 aylık sürenin bulunması konutların inşaat tamamlanmadan ve sahiplerine teslim edilmeden önce satıldığı veya fatura düzenlendiği ya da iadenin gerçek fiili teslim tarihinden önce alınmak istendiği ihtimalini doğurabilmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* 2. BELGE KONTROLÜ

- Yapı Kullanım İzin Belgesi olmayan konutlarda fiili yaşamın başlayıp başlamadığının tespiti amacı ile söz konusu konutlarda ikamet eden konut sahipleri adına düzenlenen Doğalgaz, İnternet vb. abone faturalarının tetkik edilmesi gerekmektedir.

- Elektrik, Su vb. aboneliklerin Site Yönetimi adına yapılmış olması halinde ise Site Yönetimi Kuruluş Kararı, Su, Elektrik, Doğalgaz Kullanımlarına ilişkin Dağıtım Anahtarlarının ibrazı sağlanmalıdır.

* Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'mızın 19.06.2019 Tarih 86765 Sayılı 2018 Yılı Sayıştay Denetim Raporu hakkındaki yazısının 1. maddesinde "Yapı kullanma izin belgesi henüz alınamamış konutların fiili tesliminin; ikamet belgesi, konutta ikamet edenler adına elektrik, su, doğalgaz abone gibi konutun fiilen kullanıldığını gösteren resmi makamların vereceği belgelerle tevsiki mümkündür. Bunun yanında, alıcı ve satıcı arasında düzenlenen sözleşme, teslim tutanakları, fatura ve konutta ikamet edenler adına olmayan aboneliklerin fiili teslimin tevsikinde kullanılması halinde, söz konusu konutların, teslim tarihi itibariyle fiilen kullanılabilir durumda olup olmadığına yönelik yoklama ve diğer tespitlerin yapılarak, bu yoklama ve tespitlere göre işlemlerin sonuçlandırılması gerekmektedir" şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* YAPI RUHSATI ÖNCESİ YÜKLENİM

- Yüklenilen KDV Listesinde projeye ilişkin ilk Yapı Ruhsat tarihinden önceki faturaların bulunması halinde bu yüklenimlere ilişkin izahat istenerek indirimli orana tabi konut teslimleri ile ilgisinin tetkiki sağlanmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ SONRASI YÜKLENİM

- Yüklenilen KDV Listesinde projeye ilişkin son Yapı Kullanım İzin Belgesi tarihinden sonraki faturaların bulunması halinde bu yüklenimlere ilişkin izahat istenerek indirimli orana tabi konut teslimleri ile ilgisinin tetkiki sağlanmalıdır.

* Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'mızın 03.10.2025 Tarih 87510 Sayılı Görüş yazısında “ ... yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten sonra gerçekleştirilen Hazır Beton, Tel Çivi, Su Tesisatı Malzemeleri, İnşaat Demiri, Çelik Hasır vb. alımların indirimli orana tabi konut teslimlerinden doğan iade hesabına dahil edilmesi mümkün bulunmamaktadır. ” şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* HAKEDİŞ SÖZLEŞMELERİ

- Yüklenilen KDV Listesinde yer alan Hakediş faturalarına ait Hakediş Sözleşmelerinin veya Raporlarının (dosya ekinde yoksa mükellef veya YMM'den istenerek) tetkik edilmesi, bu sözleşme veya raporlarda indirimli oran konut teslimlerine ilişkin zorunlu harcama niteliğinde olmayan Çevre Düzenlemesi, Peyzaj, Havuz vb. harcamalar varsa, bu harcamalara isabet eden Yüklenilen KDV tutarlarının iade alacağından çıkarılması sağlanmalıdır.

* Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'mızın 11.05.2016 Tarih 50114 Sayılı 2015 Yılı Sayıştay Denetim Raporu hakkındaki yazısının 7. maddesinde “ ... *yüklenilen KDV listelerinde içeriği tam olarak belirli olmayan giderlerin (hakediş, muhtelif malzeme, muhtelif işçilik vb.) bulunup bulunmadığı araştırılmalı, içeriği belli olmayan giderlerin bulunması halinde, bu giderlere ilişkin mükellef veya YMM'den izahat istenmelidir.* ” şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* YAPI DENETİM FATURALARI

- Yüklenilen KDV Listesinde yer alan Yapı Denetim faturalarının (dosya ekinde yoksa mükellef veya YMM'den istenerek) Müteahhid adına düzenlenmiş olması halinde bu faturalara isabet eden Yüklenilen KDV tutarlarının iade alacağından çıkarılması sağlanmalıdır.

* Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'mızın 11.05.2016 Tarih 50114 Sayılı 2015 Yılı Sayıştay Denetim Raporu hakkındaki yazısının 6. maddesinde “ *KDV iade dosyalarında Arsa Sahipleri ya da Arsa Sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında imzalanan sözleşme gereğince yapı müteahhidi adına düzenlenen yapı denetim hizmetlerine ilişkin faturaların müteahhid firmalar tarafından yüklenime ve iadeye konu edilmemesi sağlanmalıdır.* ” şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* ARSA SAHİBİ – 3.KİŞİ KONTROLÜ

- İndirimli Orana Tabi Satış Faturaları Listesinde yer alan konut satışlarının tetkik edilerek bu satışların hangilerinin Arsa Sahipleri hangilerinin Müteahhid firma tarafından 3. kişilere satıldığının tespit edilerek (dosya veya rapor içeriğinde yoksa mükellef veya YMM'den istenerek) Maliyet hesaplamalarının bu bilgiler doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

* Konu ile ilgili olarak KDV Genel Uygulama Tebliği'nin “ **I/B. 8.2. Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi** ” bölümünde ;

“ 3065 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında, arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, 213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarının esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.

213 sayılı Kanunun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre, maliyet bedeli esasında emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli etmektedir. ” şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* SOSYAL ALAN - ÇEVRE YÜKLENİMLERİ

- Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanım İzin Belgelerinde aşağıda bulunan alanlar Konut veya İşyerlerinin Brüt Alan ve Yüklenilen KDV hesaplamalarına dahil edilmezler.

İNŞAAT İNDİRİMLİ ORANDA BRÜT METREKARE VE YÜKLENİLEN KDV HESABINA DAHİL EDİLEMeyecek BAŞLICA ALANLAR	
-	YÜZME HAVUZU
-	SPOR SAHALARI (Futbol Sahası, Halı Saha, Basketbol Sahası, Tenis Kortu vb.)
-	KREŞ
-	OYUN – ÇOCUK PARKI
-	AVM (Alışveriş Merkezi)
-	SOSYAL TESİS
-	KAPICI DAİRESİ
-	BEKÇİ KULÜBESİ
-	YÖNETİM ODASI
-	SPA, SAUNA, HAMAM, SPOR SALONU VB.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

*** SOSYAL ALAN - ÇEVRE YÜKLENİMLERİ**

- Yüklenilen KDV listelerinde aşağıda yer alan harcamalara ilişkin faturalar Yüklenilen KDV ve İade hesaplamalarına dahil edilmezler.

İNŞAAT İNDİRİMLİ ORANDA İADE HESABINA DAHİL EDİLEMeyecek BAŞLICA HARCAMALAR

- JENERATÖR
- GES (Güneş Enerji Sistemleri)
- KAMELYA
- PERGOLE
- KLİMA İÇ – DIŞ ÜNİTESİ (Merkezi Klima Sistemleri hariç)
- ÇİM EKİMİ
- PEYZAJ – BAHÇE DÜZENLEMELERİ
- GÜVENLİK KAMERALARI

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* SOSYAL ALAN - ÇEVRE YÜKLENİMLERİ

- Ayrıca Yüklenilen KDV listelerinde Yüklenilen KDV ve İade hesaplamalarına dahil edilemeyecek diğer harcamalar şunlardır :

İNŞAAT İNDİRİMLİ ORANDA İADE HESABINA DAHİL EDİLEMeyecek DiğER ÖNEMLİ YÜKLENİMLER

Konut Sahibi İşilerce Sökölüp Aşınarak Tekrar Kurulup Kullanılabilecek (Eklenti) İhtiyetinde Olanlar	-	BUZDOLABI	Konutun Yapımı İçin Zorunlu Olmayan Özel ve Lüks Harcamalar	-	BİSİKLET
		FIRIN			KOŞU BANDI
		DAVLUMBAZ			DUMBLEE
		BULAŞIK, ÇAMAŞIR MAKİNESİ			AĞIRLIK STANDI
		MOBİLYA			BİTKİ
		PERDE			JİLETLİ TEL
		AVİZE			ÇELİK TEL
		VESTİYER			SANAT ESERİ ALIMI
		TELEVİZYON			ÇEVRE SAĞLIĞI GİDERLERİ
Konutun Yapımı İçin Zorunlu Olmayan Özel ve Lüks Harcamalar	-	ŞEZLONG,ŞEZLONG MİNDERİ			AĞAÇ, ÇİÇEK
		ŞEZLONG ŞEMSİYESİ			ÇİM HALI
		TENİS, FUTBOL, BASKETBOL TOPU			VALE KABİNİ
		BAHÇE BAKIMI			MÜZİK ALETLERİ (Piyano, Keman vb.)
		SPOR MALZEMELERİ			HALI, KİLİM
		ÇİM BİÇME MAKİNESİ			ŞAMDAN
		BİBLO			SAKSI
		SÜS HAVUZU			YAĞLI BOYA TABLO
		GALERİ KOLEKSİYONU			TİYATRO BİLETİ

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* SOSYAL ALAN - ÇEVRE YÜKLENİMLERİ

- Yüklenilen KDV listelerinde aşağıda yer alan harcamalara ilişkin faturalar Yüklenilen KDV ve İade hesaplamalarına dahil edilebilirler.

İNŞAAT İNDİRİMLİ ORANDA İADE HESABINA DAHİL EDİLEBİLECEK BAZI HARCAMALAR (KDV GENEL UYGULAMA TEBLİĞİ ÖRNEK 2'YE GÖRE)

-	KOMBİ
-	CAM BALKON
-	DUŞAKABİN, DUŞ TEKNESİ, KÜVET
-	MUTFAK DOLABI
-	EVYE, BATARYA, DUŞ BAŞLIĞI
-	PANEL RADYATÖR
-	İSTİNAT DUVARI, PERDE DUVARI, SİTE ÇEVRE DUVARLARI, ZEMİN SERTLEŞTİRMİ
-	GARANTİ, REKLAM, ROYALTY, KNOW-HOW, İSİM HAKKI, CİRO PRİMİ

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* GENEL GİDER VE ATİK YÜKLENİM ORANI

- KDV Genel Uygulama Tebliği'nin ***" IV/A3.1.2. İşlemin Bünyesine Giren Verginin Hesabına Dahil Edilebilecek Unsurlar "*** bölümünde ;

"İade tutarının hesaplanmasında, önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar nedeniyle yüklenilen KDV dikkate alınır. Daha sonra ilgili dönem genel imal ve genel idare giderleri için yüklenilen KDV'den pay verilir. Bu şekilde hesaplanan tutarın, azami iade edilebilir KDV tutarını aşmaması halinde, bu tutar ile azami iade edilebilir KDV tutarı arasındaki farka isabet eden tutar kadar ATİK'ler dolayısıyla yüklenilen KDV'den iade hesabına pay verilebilir.

İade hakkı doğuran işlemle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenilen KDV iade hesabına dâhil edilmez. " denilmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* GENEL GİDER VE ATİK YÜKLENİM ORANI

- Genel Gider ve ATİK'lere ilişkin yüklenim oranları belirlenirken Net İndirimli Orana Tabi İade Matrahının, Net Aylık Teslim Matrahına oranı dikkate alınmalıdır.
- Net İndirimli Orana Tabi İade Matrahını bulmak için İndirimli Orana Tabi Satışlardan (%1 - %8 - %10) iadesi gerçekleşen matrahların (%1 - %8 - %10) çıkarılması gerekmektedir.
- Net Aylık Teslim Matrahını bulmak için ise hem İndirimli Orana Tabi Satış İadelerini (%1 - %8 - %10) hem diğer Satış İadelerini (%18 - %20) hem de Alınan Malların İadesi, ATİK'lerin Satışı, Diğerleri, Gümrük – Transit Taşımacılık, Özel Matrah vb. matrahta azaltıcı etki yapan unsurların tamamının Aylık Teslim Matrahından çıkarılması gerekmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* HESAPLAMA TABLOSU KONTROLÜ

- Aylık bazda İndirimli Orana Tabi Satışlara ilişkin Hesaplanan KDV matrahından, yine aylık bazda İndirimli Orana Tabi Satışlardan iadesi gerçekleşen tutarların Hesaplanan KDV matrahı düşüldükten sonra alan tutar iadeye esas Hesaplanan KDV tutarıdır.
- Bu Hesaplanan KDV tutarından aylık bazda Yüklenilen KDV tutarı düşüldükten sonra kalan artı fark, o aya isabet eden İade Edilebilir KDV tutarını gösterir. Bu farkın eksi olması halinde bu eksi tutar bir sonraki artı fark çıkan ay hesaplamasından mahsup edilir.
- Yılı içinde mahsubu gerçekleşen iade tutarları ile ilgili yıla ait Bakanlar Kurulu Kararıyla Belirlenen İade Edilemeyecek Alt Sınır tutarı, toplam iade edilecek KDV tutarından düşülerek iade hesaplaması yapılır.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* KAPICI DAİRESİ KONTROLÜ

- Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanım İzin Belgelerinde Kapıcı Dairesi bulunması halinde bu alanlar, Brüt Alan, Maliyet ve İade hesaplamalarına dahil edilemez.

* Konu ile ilgili olarak Müdürlüğümüz'ün 23.06.2020 Tarih 286264 Sayılı görüş yazısında “ *İnşa edilen konutlarda bulunan kapıcı dairesi, bekçi kulübesi ve yönetim oda için yüklenilen KDV'nin indirim konusu yapılması mümkün olmakla birlikte, indirimli orana tabi olarak teslim edilen konutlara ilişkin iade hesabına dahil edilmesi mümkün değildir. ” şeklinde açıklama yapılmış olup bu husus göz önüne alınarak gerekli değerlendirmeler yapılmalıdır.*

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

MALİYET VE YÜKLENİM HESABI

FARKLI PROJELER İÇİN FARKLI MALİYET VE YÜKLENİM TUTARI VARSA BU BİLGİLERİN HER BİR PROJE BAZINDA AYRI AYRI VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR			
PROJENİN TOPLAM MALİYETİ (TL)	TL		
PROJENİN TOPLAM YÜKLENİMİ (TL)	TL		
PROJENİN TOPLAM ALANI (BRÜT M ²)	M ²		
PROJEDEKİ TOPLAM KONUT SAYISI	ADET		
PROJEDEKİ TOPLAM İŞYERİ SAYISI	ADET		
	ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT	TOPLAM
SÖZLEŞMEDE BELİRLENEN ALAN PAYLAŞIMI (BRÜT M ²)	M ²	M ²	M ²
DÖNEM İÇİNDE SATILAN TOPLAM ALAN (ORTAK ALAN DAHİL BRÜT M ²)	M ²	M ²	M ²
DÖNEM İÇİNDE SATILAN TOPLAM KONUT ADEDİ	ADET	ADET	ADET
DÖNEM İÇİNDE SATILAN TOPLAM İŞYERİ ADEDİ	ADET	ADET	ADET
DÖNEM İÇİNDE SATILAN TOPLAM SATIŞ TUTARI	TL	TL	TL
VARSA DAHA ÖNCEKİ DÖNEMLERDE SATILAN TOPLAM ALAN (ORTAK ALAN DAHİL BRÜT M ²)	M ²	M ²	M ²
STOKTA KALAN TOPLAM ALAN (ORTAK ALAN DAHİL BRÜT M ²)	M ²	M ²	M ²

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* AYLIK İNDİRİMLİ ORANDA NAKDEN İADE

- 27.02.2025 Tarih 32826 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 54 Seri Nolu Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’in 3.Maddesinde *“Aynı Tebliğin (III/B-3.2.5.) bölümü başlığı ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. ”* denilm
- Yine aynı Tebliğ’in 5.a Maddesinde ise *“ 2 nci ve 3 üncü maddeleri yayımını izleyen ay başından itibaren yapılan iade talepleri için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer. ”* şeklinde açıklama yapılmıştır.

* 54 Seri Nolu Tebliğ ile 01.03.2025 tarihinden Aylık İndirimli Oran kapsamında İade Talepleri sadece Mahsuben İade olarak talep edilebilecektir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* ORTAKLARA SATIŞ KONTROLÜ

- İndirimli orana tâbi konut teslimlerinde ortaklara / ilişkili kişilere satışı gerçekleştirilen konutlarla ilgili olarak Yapı Kullanım İzin Belgesi olup olmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir.

* Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'mızın 04.05.2021 Tarih 58696 Sayılı Görüş yazısının " Öte yandan, ilişkili kişiler tarafından üçüncü kişilere satışı yapılmadan veya kullanılmaya (ikamet, kiraya verme, vb.) başlanmadan önce yapı kullanma izin belgesi alınan ve tapuda mülkiyet devri gerçekleşen konutlara ilişkin KDV iade talepleri, konutun fiilen kullanımına ilişkin başkaca bir belge aranmasına veya bu bağlamda bir yoklama yapılmasına gerek bulunmaksızın değerlendirmeye alınabilecektir.

Ancak, iade talep tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması halinde, fiili kullanımın tespitine yönelik araştırmaların yapılması gerekmekte olup 19/6/2019 tarihli ve 867 sayılı Genel Yazımızda bu hususa ilişkin açıklamalar yapılmıştır. " şeklinde açıklama yapılmış olup 2.Belge Kontrolü bölümündeki hususlara göre hareket edilmesi gerekmektedir.

İNDİRİMLİ ORAN İNŞAAT İADELERİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

* KDV İADE KONTROL RAPORU İŞLEMLERİ

- Mükellefin ilgili dönem KDV İade Kontrol Raporunda hatalı segmentlerin yer alması durumunda bu segmentlere ilişkin geri bildirimlerin yapılması, hatalı segmentlere ilişkin Mükellef veya YMM'den izah alınması gereken durumlarda eksiklik yazısı yazılarak ibraz edilecek cevap yazılarına istinaden geri bildirimlerin yapılması gerekmektedir.



TEŞEKKÜRLER

Önder AYDIN

KDV-ÖTV GRUP
MÜDÜRLÜĞÜ