

Maliye'den müteahhitlere KDV iadesi

Maliye, 5 Şubat 2021 tarihli Resmî Gazete'de yayınladığı 34 No.lu KDV Tebliği ile, yapı kullanma izin belgesi bulunan ve tapuda mülkiyet devri gerçekleşen konutlara ilişkin KDV iade taleplerinin, konutun fiilen kullanımına ilişkin başkaca bir belge aranmasına veya bu bağlamda bir yoklama yapılmasına gerek bulunmaksızın değerlendirmeye alınmasına yönelik düzenleme yaptı.

Tebliğ ile, konut teslimlerinden doğan KDV iadelerinde yaşanan iki önemli sorun çözümlendi:

Birincisi; indirimli orana tabi konut teslimleri nedeniyle iade talebinde bulunulabilmesi için konutların tamamlanarak alıcılara fiilen teslim edildiğinin tevsik edilmesi gerekiyor. Vergi daireleri, konut teslimleri yapılmış olsa da, konutun fiilen konut olarak kullanıldığının elektrik, su, doğalgaz aboneliği gibi binanın fiilen kullanıldığını gösteren resmi makamların vereceği belgelerle tevsik edilmesini istiyor, bazı durumlarda bunu da yeterli kabul etmeyerek yoklama yapıyor ve yoklama sonucuna göre iadenin yapılıp yapılmayacağına karar veriyordu. Yapı kullanma izin belgesinin olup olmaması ve/veya tapuda devir işleminin yapılıp yapılmaması da durumu değiştirmiyordu.

34 No.lu Tebliğ ile, yapı kullanma izin belgesi bulunan ve tapuda mülkiyet devri gerçekleşen konutlara ilişkin KDV iadelerinin, konutun fiilen kullanımına ilişkin başkaca bir belge aranmasına veya bir yoklama yapılmasına gerek bulunmaksızın yapılmasına imkan sağlandı. Böylece, bu konuda yaşanan sorun da giderilmiş oldu. Ancak, bunun için konutun hem yapı kullanma izin belgesinin alınması hem de tapuda mülkiyet devrinin yapılması gerekiyor. Bu şartlardan birisi eksikse, Tebliğe göre işlem yapılamıyor, iade için çileli süreç başlıyor!

İkincisi ise, şirket ortakları ve ilişkili kişilere yapı kullanma izin belgesi bulunan ve tapuda mülkiyet devri gerçekleştirilerek yapılan konut teslimlerinden doğan KDV iadeleri ile ilgili. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olan konutların şirket ortakları ve ilişkili kişilere tapuda mülkiyet devri gerçekleştirilerek teslimi halinde, bu teslimlerden doğan KDV'ler başkaca bir şart aranmaksızın müteahhitlere iade edilecek.

Gecikilmiş olmakla beraber, bundan sonrası için olumlu bir düzenleme.

Ancak, bu sonuçlara ulaşabilmek için Tebliğ düzenlemesi ve bu konuda önceki tarihlerde verilmiş çok sayıda özelgenin birkaç

kez dikkatlice okunması gerekiyor! Bize göre yeni düzenlemelerde dikkat edilmesi gereken en önemli şeylerden birisi de, düzenlenen konunun net olarak belirtilmesi. Çünkü, net bir şekilde belirtilmeyen her konu kafa karışıklıklarına ve farklı yorumlara neden oluyor.

Ayrıca, KDV iadesi konut sektörü için son derece önemli, hem de bu pandemi döneminde! İade süresinin geciktirilmeyerek hızlandırılması, iade tutarlarının amacını aşan yorum ve görüşlerle azaltılmaması, gereksiz belge istenilmemesi lazım.