

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kurumlar Grup Müdürlüğü

Sayı : 97726449-130[5290082219]-E.103600

10.09.2018

Konu : Yabancı uyruklu kişi ve veya kişilere konut veya iş yeri satışı

İlgide kayıtlı özelge talebiniz ve eklerinin incelenmesinden, Şirketiniz tarafından 2015 yılında inşası tamamlanan ve kiraya verilen hastanenin 2017 yılında satışının yapıldığı belirtilerek, söz konusu taşınmaz satışının KDV Kanununun (13-i) maddesi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

3065 sayılı KDV Kanununun 13/i maddesinde; 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 teslimlerinin (Şu kadar ki bentte öngörülen şartları taşımadığı halde istisnanın uygulandığının tespit edilmesi halinde zamanında tahsil edilmeyen vergi, vergi ziyayı 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) vergiden istisna olduğu, hüküm altına alınmıştır.

Konu ile ilgili açıklamaların yapıldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin "(II/B-12.1.2) Konut veya İş Yerinin İlk Teslimi" başlıklı bölümünde ise; 3065 sayılı Kanunun 2 nci maddesinde teslimin, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, bir malın iki veya daha fazla kimse tarafından zincirleme akit yapılmak suretiyle el değiştirmeksizin doğrudan son alıcıya devredilmesi halinde, son alıcıya kadar aradaki safhaların her birinin ayrı birer teslim sayılacağı hüküm altına alındığı, istisnanın 1.4.2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, konut veya iş yerini inşa eden mükellefin yapacağı ilk teslimde uygulanacağı, konut veya iş yerinin inşa edenlerden satın alınarak bir başkasına satılması halinde yapılan konut veya iş yeri teslimi ilk teslim olarak değerlendirilmeyeceği açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; Şirketiniz tarafından inşa edilip, 11.05.2015 tarihinde iskanı tamamlanarak kiraya verilen taşınmazın, yabancı uyruklu kişi veya kurumlara satışı ilk teslim olarak değerlendirilebileceğinden, KDV Kanununun 13/i maddesindeki diğer şartlarında sağlanması koşuluyla, söz konusu taşınmaz tesliminin KDV'den istisna olması mümkün bulunmaktadır.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.