

DENET DUYURU
Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us



Duyuru Tarihi : 02.08.2021
Duyuru No : 2021/113
Yayımlandığı Yer : YAKLAŞIM DERGİSİ -
AĞUSTOS 2021 - Sayı : 344

Mehmet MAÇ
Yeminli Mali Müşavir

İNŞAATÇI FİRMALARIN ORTAKLARA veya DİĞER İLİŞKİLİ KİŞİLERE KONUT SATMALARINI DURUMUNDA KDV İADESİ**ÖZET:**

İnşaatçı firmalar indirimli KDV oranı ile konut veya işyeri sattıklarında, indirimle gideremedikleri KDV mevcutsa KDV iadesi talep edebilmektedirler.

Bazı inşaatçıların satılamayıp stokta kalan bağımsız bölümlere ait KDV iadesini bir an önce alabilmek için, ortakları veya diğer ilişkili kişiler adına muvazaalı olarak bağımsız bölüm satış faturası düzenlemek suretiyle KDV iade sürecini hızlandırmaya teşebbüs ettikleri görülebilmektedir.

Maliye İdaresi ilişkili kişilere satılan bağımsız bölümlerde iade talebini kabul ederken, söz konusu satışın muvazaalı olup olmadığını irdelemekte ve muvazaa durumunun olmadığını gösteren kanıt aramaktadır.

34 nolu KDV Tebliği ile, hem bağımsız bölüm tapusu verilmiş hem de binanın yapı kullanma izni alınmış ise, başkaca bir kanıt aramaksızın bağımsız bölümün teslim edildiği kabul edilmiş, böylelikle bu şartları sağlayan bağımsız bölüm teslimleri muvazaa ihtimalinin dışında kalmıştır.

DENET DUYURU
Sayı : 2021/113

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2020 yılında 10,3 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.658 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 91.054 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

İlişkili kişiye satış olayının transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı boyutu, bu yazımızın konusuna dahil değildir.

ANAHTAR KELİMELER:

İndirimli KDV oranı, %1 KDV oranlı konut, ilişkili kişiye satış, bağımsız bölüm, daire, konut projesi, muvazaalı satış, satışın gerçekliği, bağımsız bölüm teslim zamanı, KDV iadesi, yapı kullanma izin belgesi, tapu.

1. İNDİRİMLİ KDV ORANINA TABİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ SATIN ALANIN İLİŞKİLİ KİŞİ OLMASININ KDV İADESİNE ETKİSİ KONUSUNDAKİ MALİYE İDARESİ UYGULAMASI:

Bilindiği üzere, “*lokomotif sektör*” olarak nitelendirilen inşaat sektörünün en etkili kolu, YAP-SAT olarak da anılan, yeni konut ve/veya işyeri inşa edip bu inşaatlardaki bağımsız bölümlerin satılması şeklindeki faaliyetlerdir.

Ekonominin canlandırılması veya sosyal konut üretiminin desteklenmesi gerekçeleri ile konut veya işyeri teslimlerine ilişkin KDV oranlarının indirilmesi ve yabancı alıcılar için KDV istisnası getirilmesi bu sektöre yönelik en önemli vergi teşvikleridir.

Özellikle net kullanım alanı 150 metrekarenin altında olan bazı konutlarda KDV oranının %1 olması büyük meblağlı KDV iadelerinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir.

İndirimli KDV oranı gerekçesi ile KDV iadesi istenebilmesi için indirimli orana tabi malın satılması veya hizmetin tamamlanması gerekmektedir. (KDV Kanunu Madde 29/2 ve KDV Genel Uygulama Tebliğinin III/B-3 nolu bölümü¹)

Emlak satışlarında durgunluk görülen dönemlerde satılamayan dairelerin çokluğu inşaatçıların finansal sıkıntıya düşmesine yol açmaktadır.

Satış yapılamaması, malın nakde dönüşümünü engellediği gibi stoktaki bağımsız bölüme ait KDV iadesinin de satış gerçekleşinceye kadar talep edilemiyor olması nedeniyle, KDV iadesi kapsamındaki nakit girişini engellemektedir.

Bazı inşaatçılar tamamlanmış olarak stokta bekleyen bağımsız bölümlere ait KDV iadesini bir an önce alabilmek için ilişkili kişiler adına bağımsız bölüm faturası düzenlemektedirler.

¹ İndirimli orana tabi mal veya hizmet satışı gerekçesi ile ortaya çıkan KDV iadeleri hakkında detaylı bilgi için KDV 6 isimli e-kitabımızın 29 uncu maddeye ilişkin 5 nolu bölümüne bakınız. (www.denet.com.tr / yayınlarmız / kitaplar / KDV 6)

Muvazaa içerdiği şüphesi bulunan bu satışlara ait KDV iade taleplerinde vergi daireleri, bu satışların muvazaalı olmadığı yönünde yeterli kanıt görünceye kadar KDV iade taleplerini yerine getirmemeye başlamışlardır.^{2 3 4}

² Konya Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 11.06.2018 Tarih ve 60430 Sayılı Özelgede,

“.....Şirketiniz tarafından inşaatı tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış konutların fiilen teslim edilmek ve tapuda devri yapılmak kaydıyla bir başka şahıs/şirkete (2007/13033 sayılı BKK eki I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca indirimli orana tabi konutların) indirimli orana tabi olarak toplu satışı mümkün”

denilmek suretiyle tapusu verilmiş yapı kullanma izni mevcut bağımsız bölümler açısından muvazaa düşünülmediği ifade edilmiş, daha sonra bu anlayış Tebliğ bazında da ifade edilmiştir. (34 nolu KDV Tebliği)

³ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen 30.01.2012 Tarih ve 29-340 Sayılı Özelgede,

“.....net alanı 150 m²'nin altındaki konutların, faaliyetinizi bırakacağınız tarih itibarıyla satış vb. yollarla tasfiye edilememiş olması halinde, işletmeden çekilen değer olarak işletme adına fatura edilerek, KDV Kanununun (3/a) maddesi gereğince emsal bedeli üzerinden % 1 oranında KDV hesaplanması ve faaliyetin bırakıldığı tarihi kapsayan vergilendirme dönemine ait KDV beyannamesinde beyan edilmesi gerekmekte olup, Kanunun 2 nci maddesine göre teslim olarak değerlendirilmeyen bu işleminiz nedeniyle indirimli orana tabi işlemlerden dolayı iade talebinde bulunmanız söz konusu olmayacaktır.”

denilmek suretiyle, İŞLETMEDEN ÇEKİŞ şeklindeki teslimlerin KDV iadesi açısından yeterli olmadığı belirtilmiştir.

⁴ Bizzat yaşadığımız bir olayda İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından, Gelir İdaresi Başkanlığının 04.05.2021 tarih ve 58696 sayılı yazısına istinaden verilen yazıda inşaatçı şirketin büyük oranda hissesine sahip ortaklarından birine yapılan 16 adet %1 KDV oranına tabi konut satışı ile ilgili KDV iade talebi konusunda;

“İlişkili kişilere teslim edilen konutlara ilişkin yüklenilen KDV'nin, söz konusu konutların ilişkili kişiler tarafından üçüncü kişilere satışı yapıldığında veya kullanılmaya (ikamet, kiraya verme, vb.) başlandığında, bu durumun gerçekleştiği yıl sonuna kadar iade talep dilekçesi ile (işlemin KDV beyannamesinde beyan edildiği dönem ile ilişkilendirilerek) satışlara konu iadenin talep edilmesi mümkün bulunmaktadır.”

şeklinde görüş verilmiştir. (18.05.2021 tarih ve E-39044742-130-234894 sayılı yazı.)

2. SAYIŞTAY RAPORUNDAKİ GÖRÜŞLER ⁵:

Bilindiği üzere KDV iadeleri kamu harcaması sayılmakta ve Maliye İdaresince yapılan KDV iade işlemleri Sayıştay tarafından denetlenmektedir.

Sayıştay Başkanlığı'nın, Gelir İdaresi Başkanlığı 2017 Yılı Sayıştay Raporunda indirimli orana tabi bağımsız bölümlerin ortaklara veya diğer ilişkili kişilere satışı veya işletmeden çekilmesi hallerinde KDV iadesi ile ilgili olarak şu açıklamalara yer verilmiştir:

“ 7. DENETİM GÖRÜŞÜNÜ ETKİLEMİYEN TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER

BULGU 1: Stokta Kalan Konutların KDV İadesinden Yararlanan Yapı Müteahhitine ve/veya Ortaklarına Satılarak KDV İadelerinin Gerçekleştirilmesi

150 m2 altındaki konut teslimine ilişkin olarak yüklenilen KDV'nin iadesi işlemlerinde, iade sürecini hızlandırmak amacıyla bir kısım konut teslimlerinin KDV iadesinden yararlanan şirketlere ve/veya şirket ortaklarına yapıldığı, söz konusu satışların ise KDV iadesi hesabına dahil edilerek iadenin gerçekleştirildiği görülmüştür.

.....

“Stoklarda yer alan mallarla ilgili olarak yüklenilen vergilerin, gerçekleşen indirimli orana tabi işlemlere ilişkin iade hesabına dahil edilmesi mümkün değildir. Stoklarda yer alan mallar nedeniyle yüklenilen vergiler, ancak söz konusu malların satış işleminin gerçekleştirildiği vergilendirme dönemine ait iade hesabında dikkate alınabilir.” hükmüne yer verildiği görülmüştür. Söz konusu Tebliğ hükmünde açıkça ifade edildiği üzere işletmelerin faaliyetleri kapsamında satışını yapamadıkları veya üretim faaliyeti kapsamındaki işlemlere dâhil edemedikleri, diğer bir deyişle stokta kalan malların iade hesabına dâhil edilmesi mümkün olmadığından, inşaatı tamamlanan ancak 3. kişilere satılamayan ve bu nedenle elde kalan bağımsız bölümlerin, yapı müteahhidi firma tarafından bizzat kendi tüzel kişiliğine ve/veya ortaklarına satılarak iadesinin talep edilmesi açıkça hukuka ayırılık teşkil etmektedir.

.....

Bu itibarla yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri gereğince yüklenici müteahhidin bizzat kendi tüzel kişiliğine ve/veya tüzel kişi ortaklarına yapmış olduğu konut satışlarının konut teslimi şeklinde değerlendirilerek KDV iadesi hesabına dahil edilmemesi, ayrıca tüzel kişilere yapılan konut satışlarının ilgili vergi dairelerince kullanım amacı yönünden izahata konu edilmesi gerekmektedir. “

⁵ T.C. Sayıştay Başkanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı 2017 Yılı Sayıştay Raporu (Syf. 31), www.sayistay.gov.tr (27.12.2020)

3. VERGİ YARGISININ GÖRÜŞÜ :

%1 KDV oranına tabi konut satışları ile ilgili bazı KDV iade talepleri, satışın ortaklara veya diğer ilişkili kişilere yapıldığı, bu kişiler tarafından bizzat kullanım veya kiraya verme şeklindeki tasarruf gerçekleşinceye kadar KDV iadesinin yapılamayacağı gerekçesiyle reddedilmiş ve bu idari eylemler vergi yargısına intikal etmiştir.

Bu konuda tespit edebildiğimiz 2 adet karar hakkındaki özet bilgiler şöyledir :

- Bir vergi mahkemesi kararına ⁶ konu olayda bir inşaatçı firma kardeş şirkete 55 adet konut satışı yapmış ve TAPULARINI VERMİŞTİR.

Bu satışlarla ilgili KDV iade talebi, alıcının nihai tüketici durumunda olmadığı gerekçesiyle reddedilmiştir.

Vergi Mahkemesi, KDV iade hakkı doğuran olayın sadece, indirimli orana tabi mala ilişkin tasarruf hakkının devredilmesi olduğu, bunun için alıcının nihai tüketici durumunda bulunması gerektiği yönünde bir yasal düzenleme olmadığı gerekçeleriyle mükellefin iade talebinin haklılığını karara bağlamıştır.

- Bir bölge idare mahkemesi kararında ⁷, şirket sahibinin kendisine ve eşine satılan 6 adet konut ile ilgili KDV iadesi talebinin satışın ilişkili kişiye yapıldığı ve teslimin nihai tüketim amaçlı olmadığı gerekçeleriyle reddedilmesinin hukuka uygun olmadığı yönündeki vergi mahkemesi kararı onanmıştır.

4. 34 NOLU KDV TEBLİĞ İLE GETİRİLEN HÜKMÜN UYGULAMAYA ETKİSİ:

34 no.lu KDV Tebliği'nin ⁸7. Maddesi ile KDV Genel Uygulama Tebliği'ne (III/B-3.4.8.) nolu bölümünden sonra gelmek üzere başlığı ile birlikte aşağıdaki bölüm eklenmiştir:

“3.4.9. Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan ve Mülkiyeti Devredilen Konutların Tesliminde İade

İndirimli orana tabi konut teslimleri nedeniyle iade talebinde bulunulabilmesi için konutların tamamlanarak alıcılara fiilen teslim edildiğinin tevsiki gerekmektedir.

⁶ Bursa 2. Vergi Mahkemesi'nin 31.10.2018 tarih ve E:2017/1312, K:2018/1513 sayılı Kararı.

⁷ İzmir BİM, 2. VDD'nin 11.11.2020 tarih ve E: 2020/735, K: 2020/931 sayılı kararı.

⁸ 34 no.lu KDV Tebliği 05.02.2021 tarih ve 31386 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Gayrimenkul satışlarında mülkiyetin devri ise gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmektedir.

Diğer taraftan, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre, yapı inşaatının tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten yapı kullanma izni alınması mecburidir. Bu izin, yapı sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespitine ilişkindir.

Bu itibarla, yapı kullanma izin belgesi bulunan 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 alınır.

Bilindiği üzere indirimli orana tabi konut teslimlerinde (keza geçici olarak oran indirimi yapılmış işyeri teslimlerinde, yabancı uyruklulara KDV istisnalı olarak satılan yeni konut ve işyeri teslimlerinde) TESLİMATIN NE ZAMAN YAPILDIĞI hususu, DÜŞÜK ORANLI VEYA İSTİSNALI İŞLEMİN HANGİ AY KDV BEYANNAMESİNDE GÖSTERİLECEĞİ VE VARSA BU İŞLEME İLİŞKİN KDV İADE HAKKININ HANGİ DÖNEM İTİBARIYLA DOĞACAĞI açılarından önem taşımaktadır.⁹

Yeni inşaatlarda tapu verilmesi tek başına inşaatın (veya bağımsız bölümün) vaat edildiği şekilde tamamlanarak teslim edildiği anlamına gelmemektedir. Çünkü inşaat başlamadan önce veya inşaat devam ederken arsa payı tapusu verilebilmektedir. Hem tapu verilmiş hem de yapı kullanma (iskan) izin belgesi düzenlenmiş ise mülkiyet devri ve inşaat bitimi resmen kesinleştiği için bu iki belge teslimatın tevsikini BİR BAŞKA BELGEYE İHTİYAÇ OLMAKSIZIN sağlayabilmektedir.

Nitekim Tebliğin bu hükmünde;

TAPU VERİLMİŞSE, YENİ İNŞAATA AİT YAPI KULLANMA İZİNİ DE DÜZENLENMİŞSE, BU İKİ BELGEDEN GEÇ TARİHLİ OLANIN TEK BAŞINA TESLİMATIN YAPILDIĞI YANİ TESLİME İLİŞKİN KDV NİN VE VARSA KDV İADE HAKKININ DOĞDUĞU TARİHİ BELGELEYECEĞİ (başkaca bir kanıt aranmayacağı) AÇIKLANMIŞTIR.¹⁰

34 no.lu KDV Tebliğinde yer alan bu hüküm, tapusu verilen ve yapı kullanma izni alınmış olan bağımsız bölümler ile ilgili KDV iadesi tıkanıklığını gidermiştir.

⁹ Bu konudaki görüşlerimiz, Yaklaşım Dergisinin Haziran 2019 sayısında yayımlanan “KONUT, İŞYERİ VE ARSA TESLİMLERİNDE KDV’NİN NE ZAMAN DOĞACAĞI, KDV ORANI VE ORAN İNDİRİMİNDEN HANGİ TARAFIN YARARLANACAĞI KONUSUNDAKİ İHTİLAFLAR” başlıklı yazımızda yer almaktadır.

¹⁰ Vergi Dünyası Dergisinin Mayıs 2021 sayısında yayımlanan “YENİ İNŞAATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM TESLİM ZAMANI KONUSUNDAKİ İDARİ KABUL (34 NO.LU KDV TEBLİĞİ)” başlıklı yazımızda, yeni inşaatlarda teslim zamanı konusunda detaylı bilgilere yer verilmiştir.

Nitekim aşağıda belirttiğimiz idari yazılarda bu etki açıkça görülmektedir :

- *“İlişkili kişilere teslim edilen konutlara ilişkin yüklenilen KDV, söz konusu konutların ilişkili kişiler tarafından üçüncü kişilere satışı yapıldığında veya kullanılmaya (ikamet, kiraya verme, vb.) başlandığında iade olarak talep edilebilir. Ancak, 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 yerine getirilmesi gerekir.”*¹¹
- *“Yapı kullanma izin belgesi bulunan ve tapuda mülkiyet devri gerçekleşen konutlara ilişkin KDV iade taleplerinin, konutlar şirket ortakları ve ilişkili kişilere teslim edilmiş olsa dahi, konutun fiilen kullanımına ilişkin başka bir belge aranmasına veya bir yoklama yapılmasına gerek bulunmaksızın yerine getirilmesi gerekir.”*¹²

34 no.lu KDV Tebliğinin bu hükmünü tapu verilmesi açısından doğru buluyoruz.

Ancak inşaatın bittiğini tevsik açısından sadece yapı kullanma izni aranmasının isabetli olmadığı görüşündeyiz. Çünkü yapı kullanma izni teknik ve idari nedenlerle çok geç alınabilen veya hiç alınamayan bir belgedir. Yapı kullanma izni olmasa da inşaatın bittiğini gösteren, belediyenin iş bitirme belgesi, yapı denetim firmasının işin bittiğine dair raporu, vergi dairesince yapılacak yoklamada işin bittiğine dair düzenlenen tutanak gibi belgeler mevcut ise ve tapu verilmişse satış ilişkili kişiye de yapılmış olsa KDV iade talebi yerine getirilmelidir.

¹¹ Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 31.03.2021 tarihli ve E-64994458-130[5529-1520]-E.45522 sayılı yazısı.

¹² Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Ankara VDB'ye yönelik 19.04.2021 tarihli ve E-43370460-130 (5329-1564)-53375 sayılı yazısı.

5. TAPU VERİLMESİ VE YAPI KULLANMA İZİNİ ALINMASININ İLİŞKİLİ KİŞİYE TESLİMDEN SONRA GERÇEKLEŞMESİ:

3 nolu bölümde açıkladığımız gibi 34 nolu KDV Tebliği ile, bir bina veya bağımsız bölümün fatura edildiği gün itibariyle hem tapusu verilmiş hem de ilgili binanın yapı kullanma izni alınmışsa, başkaca bir kanıt aranmaksızın emlakın teslim edilmiş ve varsa KDV iade hakkının doğmuş olduğu kabul edilmiştir.

Tapu verme ve yapı kullanma izni alma tarihlerinden geç olanın, ilişkili kişiye yapılan satış tarihinden sonraki bir tarih olması durumunda ne yapılacağı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ortaya konulmuştur.¹³

Buna göre, ilişkili kişi adına bağımsız bölüm faturasının düzenlendiği gün itibariyle tapu verilmemiş ve/veya yapı kullanma izni alınmamışsa, fiili kullanım durumu da yoksa, hem tapu verilmesi hem de yapı kullanma izninin alınmasına yahut fiili kullanımının başlamasına kadar KDV iade hakkı doğmamış sayılmaktadır.

Bu anlayışa göre KDV iade hakkının başlamasından önce nakden KDV iadesi alınmışsa bu iade haksız alınmış sayılacak ve bir kat vergi ziyai cezası ve hak doğuncaya kadar geçen süre için geciktirme faizi uygulanacaktır. İade işlemi mahsup yoluyla yapılmışsa mahsuba konu borç KDV iade hakkının doğduğu tarihte ödenmiş sayılmak suretiyle gecikme zammı uygulanacaktır.

Bize göre bu anlayış isabetli değildir. Çünkü ilişkili kişi adına bağımsız bölüm faturası düzenlendiği anda, bağımsız bölüm kullanıma hazır halde ise ve teslim işleminin gerçekleştiğine dair teslim tutanağı veya başka bir yeterli kanıt varsa iade hakkı doğmuş demektir. Sonradan da olsa tapunun verilmesi muvazaa hakkındaki şüpheleri ortadan kaldırdığına göre bu satışın teslim günü itibariyle ilişkili olmayan kişiye satış gibi muamele görmesi gerekir.

¹³ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 04.05.2021 tarih ve 58696 sayılı yazısına istinaden verilen 18.05.2021 tarih ve E-39044742-130-234894 sayılı yazıda şöyle denilmektedir:

"... İlişkili kişiler tarafından üçüncü kişilere satışı yapılmadan veya kullanılmaya (ikamet, kiraya verme, vb.) başlamadan 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 yoklama yapılmasına gerek bulunmaksızın değerlendirilmeye alınabilecektir.

Ancak, iade talep tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması halinde, fiili kullanımın tespitine yönelik araştırmaların yapılması gerekmektedir."

6. SONUÇ :

Bazı inşaatçıların KDV iade sürecini hızlandırmak için ortaklarına veya diğer ilişkili kişiler adına muvazaalı olarak indirimli orana tabi bağımsız bölüm faturası düzenledikleri görülebilmektedir.

İlişkili kişilere yapılan satışların muvazaasız olması da ihtimal dahilindedir.

İlişkili kişiye yapılan satışın muvazaalı olup olmadığının tespitinde idari görüş ve uygulamanın ne olduğunu yukarıdaki açıklamalarla ortaya koymaya çalıştık.

Bu konudaki son idari düzenleme olan 34 nolu Tebliği ile getirilen yeni hükmü olumlu buluyoruz. Ancak bu hükümdeki tapu yanında aranan yapı kullanma izni yerine inşaatın tamamlandığına (bağımsız bölümün kullanıma hazır olduğuna) dair diğer resmi kanıtların da kabulü gerektiğini düşünüyoruz. Çünkü teknik ve idari nedenlerle yapı kullanma izninin alınması çok uzun zaman gerektirebilmektedir.

İlişkili kişiye tapu verilmesi ve inşaatın tamamlandığına dair yeterli kanıt bulunması bize göre muvazaa olmadığının kabulü için yeterlidir. Tapu sonradan da verilmiş olsa, muvazaa olmadığını ispata yeter bir belge olduğundan, ilişkili olmayan kişilere yapılan satışlar açısından geçerli KDV iadesi hakkı doğuş tarihi, ilişkili kişilere satış açısından da geçerli olmalıdır.