

Sirküler Tarihi : 05/05/2021

Sirküler No : 2021 / 79

KONUTLARDA İNDİRİMLİ ORAN KDV İADESİ

T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Tarih-Sayı:12.08.2020-37009108-130-E.63682

Konu :150 m2 ye kadar olan konut teslimlerinde ortak

Alanların (depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik

Holü, sığınak, kapalı otopark) iade hesabına dahil

Edilip edilemeyeceği.

İndirimli orana tabi işlemlerde yılı içerisindeki mahsup taleplerinin yerine getirilmesine ilişkin olarak, KDV Genel Uygulama Tebliğinin “İade Hesabına Dahil Edilebilecek Yüklenilen KDV” başlıklı (III/B-3.1.3.) bölümünün “3.1.3.1 Genel Olarak” ayrımında;

“İndirimli orana tabi işlemlerden doğan iade tutarının hesaplanmasında, önce işlemin bünyesine doğrudan giren harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler dikkate alınır, daha sonra ilgili dönem genel yönetim giderleri için yüklenilen vergilerden pay verilir. Bu şekilde hesaplanan tutarın, azami iade edilebilir vergi tutarının altında kalması halinde, en fazla aradaki farka isabet eden tutar kadar amortisman tabi iktisadi kıymetler (ATİK) dolayısıyla yüklenilen vergilerden iade hesabına pay verilebilir.

İndirimli orana tabi olmayan teslim ve hizmetler ile indirimli orana tabi işlemlerle ilgisi bulunmayan giderler dolayısıyla yüklenilen vergiler iade hesabına dahil edilmez.

150m2 nin altındaki konut teslimlerine yönelik iade taleplerinde, konutun yapımıyla ilgili harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dahil edilebilecek, konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen vergiler iade hesabına dahil edilmeyecektir.

Dolayısıyla bir arada bulunan konutların ortak kullanımına ait olan sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak üzere düzenlenmiş çocuk parkı, bahçe düzenlemesi, havuz, kamelya, çim ekimi, spor alanı, alışveriş merkezi gibi alanlara ilişkin konutun yapımı için zorunlu olmayan harcamalar nedeniyle yüklenilen KDV iade hesabına dahil edilemeyecektir.

Ancak arazinin yapısından dolayı yapılması zorunlu olan site içi çevre düzenlemeleri (istinat duvarı, perde duvarı, site çevre duvarları, site içi zemin sertleştirme ve benzeri işler) nedeniyle yüklenilen iade hesabına dahil edilmesi mümkündür” açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, konutlardan ayrı olarak kullanılmaları mümkün olmayan depo, enerji ve hidrofor odası, güvenlik holü, sığınak ve kapalı otopark için yapılan harcamalar konutun inşasına yönelik yapılan harcamalar olarak kabul edilerek, bu harcamalar için ödenen vergiler yüklenim hesabına dahil edilebilecektir.

Diğer taraftan, Şirketiniz tarafından inşa edilen binada bulunan deponun ve kapalı otoparkın konut sahiplerinin ortak kullanımı dışında, ticari veya sosyal ve kültürel ihtiyaçları karşılamak amacıyla kullanılmaya matuf olması durumunda ödenen vergilerin konut satışlarına ilişkin iade hesabına dahil edilmeyeceği tabiidir.