



	www.bbdas.com.tr		bbdas.com.tr		bogazici_bbdas
	info@bbdas.com.tr		bogazici_bbdas		company/boğaziçi-bağımsız

Hamza ERTEKİN
Denetim Ve İdare Müdürü
E.Vergi Dairesi Müdür Yrd.
hamzaertekin@bbdas.com.tr

İstanbul, 23 Ocak 2021

YABANCILARA VATANDAŞLIK EDİNME AMACIYLA TAŞINMAZ SATIŞI VE KDV İSTİSNASININ ŞARTLARI

I- TAŞINMAZ SATIŞINDA KDV İSTİSNASININ ŞARTLARI

1. İstisna Uygulanabilecek Taşınmazlar:

- Yapı ruhsatında; konut, dükkan, ofis, büro, rezidans, apart daire, devre mülk ve benzeri olarak tanımlanan konut veya iş yerlerinin ilk teslimlerinde istisna uygulanabilmektedir.
- Taşınmazın kat mülkiyetine sahip olması esaslı bulunmakla birlikte, fiilen kullanıma hazır vaziyette teslim edilmesi şartıyla, kat irtifaklı taşınmazlara da KDV istisnası uygulanmaktadır.

2. İstisna Uygulamasının Şartları:

- 3065 Sayılı KDV Kanunu 13/i maddesi kapsamına göre işlem yapılır,
- İstisna uygulanabilmesi için taşınmazda bir değer kısıtlaması yoktur,
- Emniyetten, Türkiye'de ikamet edilmediğine dair yazı alınır,
- Konut veya işyerinin bulunduğu yer veya konutu satan müteahhidin bağlı olduğu vergi dairesine müracaat edilerek KDV istisna yazısı alınır,
- Konut veya iş yerinin müteahhit tarafından **ilk teslimlerinde istisna** uygulanabilir,
- Faturaya "3065 sayılı Kanun'un 13/i maddesine göre istisna uygulandığından KDV tahsil edilmediğine" dair şerh düşülür,
- Satış bedelinin yarısı fatura tarihinden önce döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmiş olmalı, kalan yarısı da en geç 1 yıl içinde döviz olarak Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir,

Merkez :	Mahmutbey Mah. 2416 Sok. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8/58 Bağcılar / İSTANBUL	Tel: 0 212 433 83 00	Fax: 0 212 433 83 03	
Antalya İrtibat :	Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa / ANTALYA	Tel: 0 242 248 26 06	Fax: 0 242 248 66 03	
Kayseri İrtibat :	Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. No:55/11 K:6 Kocasinan / KAYSERİ	Tel: 0 352 220 50 30	Fax: 0 352 220 50 40	
Bursa İrtibat :	İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA	Tel: 0 224 240 09 07	Fax: 0 224 240 09 07	
Bolu İrtibat :	Kıraçayır Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 Kat:2/47 BOLU	Tel: 0 374 210 10 28	Fax: 0 374 210 10 29	
Fethiye İrtibat :	Akarca Mah. Tarık Maro Cad. No:18/1 Fethiye / MUĞLA	Tel: 0 507 182 76 79		
Ticaret Sicil No :	700923	Mersis No :	0470058081600010	
Web :	www.bbdas.com.tr		E-mail :	info@bbdas.com.tr

- Tapu devri sırasında, satıcıların KDV istisnası uygulandığına ilişkin bildirim yapmaları ve 1 yıl içinde satılmayacağı yönünde tapuya şerh koydurmaları gerekmektedir,
- Tam İstisnadan kaynaklanan KDV iade işlemi, dövizin tamamının ödendiğinin tevsik edilmesi sonrasında, istenilen diğer belgelerin ibrazından sonra yapılır,
- İstisnadan; Türkiye'de ikamet etmeyen yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan kurumlar (Türkiye'de daimi temsilci bulundurmamak kaydıyla) ile çalışma veya oturma izni alarak 6 aydan fazla yurt dışında ikamet eden Türk Vatandaşları faydalanabilmektedir.
- Konut veya işyeri olarak inşa edilmiş, yapı ruhsatı alınmış, kullanıma hazır vaziyette teslim edilmiş olması gerekir. Kat irtifakı kurulmuş olan yerler de, fiilen kullanıma hazır teslim edilebilecek durumda ise istisnadan faydalanılır.
- İstisnanın usulüne uygun uygulanmaması halinde tahsil edilmeyen vergi satıcıdan vergi ziyai cezası ve faiziyle birlikte tahsil edilir. Alıcı da müteselsilen sorumludur.

II- TAŞINMAZIN VATANDAŞLIK EDİNİMİNDE KULLANILMA ŞARTLARI

1. Vatandaşlık Edinimi Amacıyla Alınabilecek Taşınmazlar:

- Satın alınma yönteminde taşınmazın vasfının bir önemi bulunmamakta olup; konut, iş yeri, arsa, tarla vb. gayrimenkuller yabancıların vatandaşlık ediniminde kullanılabilir.
- Noter onaylı satış vaadi sözleşmesine göre satışlarda ise; kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar bu kapsamda değerlendirilmektedir.

2. Vatandaşlık Edinimi Amacıyla Alınabilecek Taşınmazlarda Sağlanacak Şartlar:

- 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu ve 2010/139 sayılı BKK ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'inci maddesine göre işlem yapılır,
- Bedeli **250.000 USD** veya karşılığı döviz ya da karşılığı TL tutarında taşınmazın tapu devrinin yapılmış olması gerekmektedir, (Değerleri bu tutarın altında, ancak toplamı bu tutar ve üzerinde birden fazla taşınmaz alınabilir)
- T.C Vatandaşlığı Kanunu'na göre, **250.000 USD** değerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş bir veya daha fazla taşınmazın devri, ya da satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşme düzenlenmiş olması gerekmektedir,
- Arsa ve tarla satışlarında tapudan devir zorunludur,
- Bedelin tamamının peşin ödenmesi gerekiyor,
- Taşınmazın tapu kaydına 3 yıl süre ile devir ve terkin yapılmayacağına dair şerh konulur,
- Taşınmazın değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporu aranılır, değerlendirme raporundaki değer, emlak vergi değerinden düşük olması durumunda, emlak vergi değeri üzerinden harç ödenir,
- Vatandaşlık edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşının, ülkemizde taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşlarından olması gerekir,
- Satışı yapılacak taşınmazın ilk ya da ikinci el olmasının bir önemi bulunmamaktadır.

III- TAŞINMAZ SATIŞINDA KDV İSTİSNASI VE VATANDAŞLIK EDİNİMİNİN BİRLİKTE KULLANILMASI ŞARTLARI

- Sadece; konut veya iş yerinin yabancılar tarafından hem KDV istisnası uygulanarak, hem de vatandaşlık için satın alınabilmesi mümkündür,
- Arsa, tarla vb. satışlarında KDV istisnası uygulanamaz, ancak vatandaşlık ediniminde kullanılır,
- Konut veya iş yerleri satışında hem KDV istisnası uygulanmak, hem de yabancıların vatandaşlık ediniminde kullanılmak istenmesi durumunda, yukarıda belirtilen (I ve II.) bölümlerde belirtilen şartların birlikte taşınması gerekmektedir.
- Kat mülkiyeti ya da fiilen teslim edilmek ve kullanıma hazır olması şartıyla, kat irtifakı kurulmuş konut veya iş yerleri için hem KDV istisnası uygulanabilir, hem de vatandaşlık ediniminde kullanılabilir.

TAŞINMAZ SATIŞININ KDV İSTİSNASI VE VATANDAŞLIK EDİNİMİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ		
TAŞINMAZIN CİNSİ	KDV İSTİSNASI BAKIMINDAN (Konut Veya İş Yerinin Fiilen Kullanıma Hazır İlk Teslimi Şartı ile 13/i İstisnası Durumu)	VATANDAŞLIK EDİNİMİ BAKIMINDAN (Bir Veya Birden Fazla Alınacak Taşınmazın Değerinin 250.000 USD Veya Üzerinde Olması Şart)
Konut	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Dükkan	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
İş Yeri	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Ofis/Büro	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Rezidans	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Apart Daire	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Devre Mülk	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Arsa	İstisna Uygulanmaz	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Tarla	İstisna Uygulanmaz	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
* Aynı taşınmaz satışında hem KDV istisnası, hem de vatandaşlık edinimi hakkı kullanılabilmesi için her iki şartın da taşınması gerekmektedir		

KAYNAKÇA

- 3065 Sayılı KDV Kanunu
- KDV Genel Uygulama Tebliği
- 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu
- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
- Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Genelgeleri