



BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

BOĞAZIÇI BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

	www.bbdas.com.tr		/bbdas.com.tr		/bogazici_bbdas
	info@bbdas.com.tr		/bogazicibbdas		/company/bogazici-bagimsiz

Hamza ERTEKİN
SMMM / Denetim ve İdare Müdürü
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM AŞ.
hamzaertekin@bbdas.com.tr

İstanbul, 24 Ekim 2024

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.

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 : Kıraca 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

2- İstisna Uygulamasının Şartları:

- 3065 Sayılı KDV Kanunu 13/i maddesi kapsamına göre işlem yapılır,
- İstisna uygulanabilmesi için taşınmazda bir değer kısıtlaması yoktur,
- Emniyetten (Valilik, Göç İdaresinden), 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,
- Tapu devri sırasında, satıcıların KDV istisnası uygulandığına ilişkin bildirim yapmaları ve 3 yıl içinde satılamayacağı yönünde tapuya şerh koydurmaları gerekmektedir, (7394 sayılı kanunun 10 uncu maddesiyle değişen ibare ; Yürürlük: 01.05.2022 tarihinden itibaren 1 yıl ibaresi 3 yıl olarak değiştirilmiştir.)
- 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 ziyayı cezası ve faiziyle birlikte tahsil edilir. Alıcı da müteselsilen sorumludur.

II- TAŞINMAZIN VATANDAŞLIK EDİNİMİNDE KULLANILMA ŞARTLARI

1. Vatandaşlık Edinimi Amacıyla Alınabilecek Taşınmazlar:

12 Aralık 2023 tarih 32397 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 11.12.2023 tarih 7938 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 12.12.2023 tarihinden itibaren uygulanmak üzere değişen düzenlemeye göre;

- 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “döviz tutarındaki taşınmazı” ibaresi “döviz tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı” şeklinde değiştirilmiştir.

- Bu değişikliğe göre; düzenleme öncesi yabancılar 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarında taşınmaz vasfındaki arsa, arazi ve tarla satın alarak Türk Vatandaşlığı edinebiliyorlardı.

- Değişikliğin yapıldığı 13 Haziran 2022 tarihinden itibaren yabancılar; 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki “kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı” satın almaları halinde Türk Vatandaşlığı edinebilecekler.

- Diğer bir ifadeyle değişiklik tarihinden itibaren yabancılar; satın alacakları arazi, tarla ve üzerinde yapı bulunmayan arsa alımları nedeniyle Türk Vatandaşlığı edinemeyecekler.

- Yabancıların taşınmaz alımlarında Türk Vatandaşlığı edinmelerini düzenleyen; 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinin değişen hali aşağıdaki gibidir:

“b) (12.12.2023 tarih 32397 Sayılı R.G ile 12.12.2023 tarihinden itibaren geçerli) En az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki “döviz tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı” tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vaat edildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen”

3- 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 400.000 USD veya karşılığı döviz 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, 400.000 USD veya karşılığı döviz tutarı 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,
- Belirtilen döviz tutarlarının işlem öncesinde Türkiye'de faaliyet gösteren bir bankaya ve bu banka tarafından da Merkez Bankası'na satılması 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.(İkinci el satışlarda KDV istisnası uygulamıyor)

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,
- KDV istisnası uygulanabilmesi için; konut veya işyeri olarak inşa edilmiş, yapı ruhsatı alınmış, kullanıma hazır vaziyette müteahhit tarafından ilk teslim olarak satılmış olması gerekir. Kat irtifakı kurulmuş olan yerler de, fiilen kullanıma hazır teslim edilebilecek durumda ise istisnadan faydalanılır. Vatandaşlık için teslimlerde ise; kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın ilk ya da ikinci teslimi farketmeksizin satışı yeterli olup, kullanılabilir durumda olma şartı da aranmaz.

- 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 (12 Aralık 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli)		
TAŞINMAZIN CİNSİ	KDV İSTİSNASI BAKIMINDAN (Konut Veya İş Yerinin Fiilen Kullanıma Hazır İlk Teslimi Şartı İle 13/i İstisnası Durumu)	VATANDAŞLIK EDİNİMİ BAKIMINDAN (Bir Veya Birden Fazla Alınacak Taşınmazın Değerinin 400.000 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
Kat Mülkiyeti Olan Taşınmaz	İstisna Uygulanabilir	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Kat İrtifakı Kurulan Taşınmaz	Fiilen Kullanıma Hazır Durumda İse İstisna Uygulanabilir	Kullanım Şartı Aranmaksızın Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Üzerinde Yapı Bulunan Arsa Vasıflı Taşınmaz	İstisna Uygulanmaz	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılır
Arsa	İstisna Uygulanmaz	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılamaz
Tarla	İstisna Uygulanmaz	Vatandaşlık Ediniminde Kullanılamaz
Taşınmazın	İlk Tesliminde İstisna Uygulanabilir	İlk Veya İkinci El Satışlarında Vatandaşlık Edinilebilir
<p>* Aynı taşınmaz satışında hem KDV istisnası, hem de vatandaşlık edinimi hakkı kullanılabilmesi için her iki şartın da taşınması gerekmektedir</p>		

KAYNAKÇA :

- 3065 Sayılı KDV Kanunu
- KDV Genel Uygulama Tebliđi
- 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu
- Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
- 6 Ocak 2022 tarih 31711 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 13 Mayıs 2022 tarih 31834 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 12 Mayıs 2022 tarih 5554 sayılı Cumhurbaşkanu Kararı ile; "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Genelgeleri

(!) Yayınlarımız, ilgili olduğu mevzuat düzenlemelerinin duyurulmasına yönelik genel açıklamalar içermektedir. Mevzuat düzenlemeleri karşısında, her olayın kendine has özellikleri ile birlikte değerlendirilerek getireceği yükümlülükler veya sağlayacağı avantajlar titizlikle değerlendirilmelidir. Mevzuat değişiklikleri üzerine yapılabilecek yorum, eleştiri veya tavsiyeler önemli görülen konulara dikkat çekmeye yönelik olup, uygulamada ilgili kurum veya kuruluşun belirlediği usul ve esaslara göre işlem yapılması esastır. Konularında uzman kadrolarımızdan olaya özgü ilave görüş alınmadan, sadece yayınlarımız esas alınarak yapılacak işlemler sonucunda doğabilecek zarar ve yükümlülüklerden yazar veya müşavirliğimiz sorumlu tutulamaz.