

Yenileyip, tekrar satmak için ev satın alımı

Bir şirket, kullanılmış bir evi yenileyerek ilerleyen bir zamanda yeniden satışa çıkarmak için satın aldığı anda, genel anlamda şu vergileri karşılamakla yükümlüdür:

- Yenileme işlerinde %21'lik **KDV**. Gerçek kişiler tarafından, kendilerine ait olan hususi evi tadil ettirmek için tedarik edilen işlerde %10'luk KDV indirimi, uygulanmamaktadır.
- Evin satın alındığı özerk bölgeye bağlı olarak, %6 ve %11 oranları arasında **Varlık Devir Vergisi**.

Kullanılmış ev satın alımı KDV'den muaf olup, Varlık Devir Vergisi'ne tabidir. Satıcı ve alıcı KDV mükellefleriyken, muafiyetten feragat etme seçeneği bulunur ve bundan ötürü KDV'den muaf kalabilirler. Alıcının bizzat kendisi bir beyanname yazarak, ilgili taşınmazların alımı üzerinden desteklenen tam veya kısmi KDV indiriminden faydalanabilme hakkını veya diğer durumda, alınan malların öngörülen kullanımının kendisine KDV indiriminden tam veya kısmi olarak faydalanabilme hakkını sunduğunu belirten bir vergi mükellefi olduğunu belirtmeli.

Genel anlamda yenilenen evin ilerleyen bir zamanda satışı da KDV'den muaf, Varlık Devir Vergisi'ne tabi olacaktır. Bu yüzden satışta KDV kazanımı, yenilenme işlerinde yükümlü olunan KDV'nin indirimini mümkün kılmayacak ve şirkete daha fazla maliyet açacaktır.

Ancak bu yenileme işleri birer **rehabilitasyon** olarak değerlendirilirse, durum değişecektir. Bu şekilde değerlendirilmesi için ise:

- a) Rehabilitasyon işinin bütçesinin %50'den fazla bir bölümünün yapı, cephe, kaplamaların bakımı veya güçlendirilmesi veya rehabilitasyon alakalı veya bunlara bağlı işlere ait olması gerekir.
- b) Yaşam alanının, rehabilitasyon işleri başlamadan iki sene önce alınmış olması halinde, projeye alakalı olan işlerin toplam maliyetlerinin evin alım fiyatının veya o dönemki pazar değerinin %25'ini aşması gerekir (iki durumda da yapının parsel değeri hesaba katılmamaktadır).



Bu durumda vergilendirme, **rehabilite etme amacıyla alınan evi satanın** kim olduğuna göre değişkenlik gösterir:

- **Bireysel satıcı:** rehabilite edilmiş evin sonradan satışıyla şirket %10'luk bir KDV mükellefi olur ve müteakiben yenileme işlerinde mükellefi olunmuş olunan KDV, düşülebilir.
- **Kurumsal satıcı (şirket):** şirket de yenileme işlerindeki KDV'yi düşebilir, ama ayrıca, eğer şirket evi alırken sözleşmede o evi rehabilite etmek için aldığı ifade ederse, satıcı şirket alıcıya KDV mükellefiyetini yükler; bu sayede KDV indiriminden faydalanılabilir ve Varlık Devir Vergisi mükellefi olmaktan çıkar. Yalnızca, her özerk bölgeye göre %1 ila %1,5 arasında değişkenlik gösteren damga vergisi mükellefi olacaktır.

Sonuç olarak, eğer şirketiniz yenilemek için ev satın alıp, yenileyip, tekrar satmak istiyorsa, halihazırda yapısal sorunları olan evleri almak, bu evde yapılacak olunan yenilemeler rehabilitasyon olarak değerlendirileceği ve rehabilite olan evin satışı KDV'ye tabi olacağı için, hem evde yapılan yenilemelerin, hem de evin satın alınmasının KDV'si, düşülebilecektir.



FONT & YILDIZ www.fontyildiz.com, yerel ve uluslararası kurumsal gruplara, bireylere ve start-up'lara her türlü yasal ve ekonomik konularda anlaşılır tavsiyeler veren, vergi ve yasal hizmetler sağlayan butik bir danışmanlık firmasıdır.

Şirketimiz farklı uzmanlık alanlarında yapılandırılmıştır:

- Uluslararası Yatırımlar
- Vergi uyumu
- Kurumsal/Ticari Hukuk - Birleşme & Satın alma
- Özel Müşteri - Mali Yönetim - Birleşme & Satın alma
- Gayrimenkul - Yatırım Fırsatları
- Küresel Hareketlilik
- Dava Takibi
- Start Up'lar
- Muhasebe, vergi ve İş uyum hizmetleri

Firmamız İngilizce, Türkçe, Fransızca, Portekizce, İspanyolca ve Katalanca dillerinde konuşabilen, her biri size memnuniyetle hizmet verecek vukat ve ekonomistlerden oluşmaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen bizimle info@fy-legal.com adresi üzerinden irtibata geçiniz.

Bu dokümanda verilen bilgiler yalnızca bilgilendirme amacını taşımaktadır ve hiçbir unsur veya durum hakkında yasal değerlendirme, yasal görüş beyanı veya tavsiye olarak anlaşılmalıdır. Bu bağlamda işbu doküman bağlayıcı değildir ve yalnızca belli bir fikri yayma amacını taşımaktadır. Bu sebeple, profesyonel bir görüş almadan yalnızca işbu belgede verilmek istenilen bilgilerle hareket edilmemelidir. FONT & YILDIZ, burada verilen bilgilerin bütününe veya bir bölümünün kullanımı konusunda herhangi bir sorumluluk kabul etmemekte ve garanti vermemektedir.
