

MATRAHLARA DİKKAT

05/05/2018-31/10/2018 Tapu harçları Binde 15(Kat irtifakı kurulmuş **konut ve işyerleri**)

05/05/2018-31/10/2018 %18 E tabi **KONUTLAR'** da KDV %8

05/05/21018 Tarih 30412 sayılı Resmi Gazete'de 30/04/2018 Tarihli ve 2018/11674 nolu kararnameye ek karar yayınlanmış,yayınlanan ek kararda KDV ve Tapu oranlarında 31/10/2018 tarihine kadar bu tarih dahil değışiklikler yapılmış yapılan bu değışiklikler yayımı itibariyle yürürlüğe girdiğinden ilk iş günü olan bugünden itibaren 07/05/2018 geçerlidir.

Buna göre

Tapu harçları 07/05/2018 ile 31/10/2018 tarihleri arasında (**kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dahil**), binde 20 nispetinde alınan tapu harçları **KONUT VE İŞYERLERİNDE** Binde 15 olarak yeniden belirlenmiştir.

Yani 05/05/2018 ile 31/10/2018 tarihleri arasında Konut ve işyerleri için Binde15 bunun haricinde kalan arsa, tarla, arazi vb. tapuda beyan edilen satış bedelinin **Binde yirmisi olarak hesaplanacaktır.**

Nasıl hesaplanır?(kdv de indirim)

Bugünden itibaren aksi kararlaştırılmadıkça Konut ve işyerlerinde alıcı ve satıcıdan eşit oranda Binde 15 diğer gayrimenkullerden Binde yirmi oranında hesaplanır ve tahsil edilir.

Bugün tapuya gideceğiz ve KDV dahil daha önce %18'e bugün ise(aynı kararın geçici 3.maddesinde %18 lik olan konutun kdv si yüzde 8 e indirilmiştir). %8 e tabi 1,200,000 TL lik bir konutun satışını yapacağız diyelim.

İlk önce aşağıdaki özelge doğrultusunda KDV'yi matrahtan ayıracağız.

DEĞİŞİKLİK SATIŞ FİYATINI ETKİLEMİYORSA

SATIŞ FİYATI	1.200.000,00 TL
MATRAH	1.111.111,11 TL
KDV %8	88.888,89 TL

Daha sonra Tapu matrahı olan 1.111.111,11 TL üzerinden;

ALICI	16.666,67 TL
SATICI	16.666,67 TL
TOPLAM	33.333,33 TL

Tapu harcı hesap edilecek ve ödenecek.



web: www.attekbagimsizdenetim.com e-posta: info@attekbagimsizdenetim.com

MERKEZ OFİS: Halkalı Merkez Mah. Capital Tower No: 9 K: 3 Bölüm: 25 Küçükçekmece / İstanbul
Telefon: +90 212 470 54 12

İRTİBAT OFİSİ: Wings Ankara Mehmet Akif Ersoy Mah. 274. Sok. 1/A Blok K:7 No:51 Yenimahalle ANKARA
Telefon – Faks: +90 312 334 00 55 **Şirket Cep Tel. No:** 0554 176 20 55

Bu işlem Cuma günü 04/05/2018 tarihinde gerçekleşmiş olsaydı.

SATIŞ FİYATI	1.200.000,00 TL
MATRAH	1.016.949,15 TL
KDV %18	183.050,85 TL

ALICI	20.338,98 TL
SATICI	20.338,98 TL
TOPLAM	40.677,97 TL

Görüldüğü gibi 7.344,64 TL daha fazla bir tapu harcı karşımıza çıkacaktı.

PEKİ İŞİN İÇİNDE KDV DE OLDUĞUNDAN ALICI DAİRENİN FİYATI DÜŞTÜ DERSE NE OLACAK.

Satış sözleşmesinde teslim kadar leyhte veya aleyhte gelecek KDV dahil vergi indirim veya artışları yansıtılır diyorsa o zaman bizim dairenin satış fiyatı KDV indiriminden dolayı

SATIŞ FİYATI	1.200.000,00 TL
%18 KDV (-) Lİ MATRAH	1.016.949,15 TL
%8 KDV (+) Lİ MATRAH	1.016.949,15 TL

KDV HARIÇ MATRAH	1.016.949,15 TL
%8 KDV	81.355,93 TL
TOPLAM	1.098.305,08 TL

ALICININ KARI	101.694,92 TL
----------------------	----------------------

Şeklinde olacak ve tapu harcıda

MATRAH	1.016.949,15 TL
ALICI	15.254,24 TL
SATICI	15.254,24 TL
TOPLAM TAPU HARCİ	30.508,47 TL

Şeklinde hesap edilerek ödenecektir.

Mustafa AKÇAYIR

SMMM

KGK Bağımsız Denetçi



web: www.atekbagimsizdenetim.com e-posta: info@atekbagimsizdenetim.com

MERKEZ OFİS: Halkalı Merkez Mah. Capital Tower No: 9 K: 3 Bölüm: 25 Küçükçekmece / İstanbul
Telefon: +90 212 470 54 12

İRTİBAT OFİSİ: Wings Ankara Mehmet Akif Ersoy Mah. 274. Sok. 1/A Blok K:7 No:51 Yenimahalle ANKARA
Telefon – Faks: +90 312 334 00 55 Şirket Cep Tel. No: 0554 176 20 55

Sayı:

B.07.1.GİB.0.02.63/6369-1123/69618

Tarih:

10/07/2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.63/6369-1123/69618

10.07.2008

Konu : Tapu harcı

.....**MESKEN SANAYİİ A. Ş.**

İlgi : tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, katma değer vergisine tabi gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı matrahına katma değer vergisinin dahil olup olmadığı hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; tapuda yapılan işlemde sonra emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın ikmalen veya re'sen tarh edileceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 07/10/1997 tarihli ve 1997/5 sayılı Harçlar Kanunu İç Genelgesinde tapu harcı matrahının tespitinde katma değer vergisinin dikkate alınmaması gerektiği açıklanmıştır.

Buna göre, katma değer vergisine tabi gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı matrahına katma değer vergisi dahil edilmeyecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.



web: www.atekbagimsizdenetim.com e-posta: info@atekbagimsizdenetim.com

MERKEZ OFİS: Halkalı Merkez Mah. Capital Tower No: 9 K: 3 Bölüm: 25 Küçükçekmece / İstanbul
Telefon: +90 212 470 54 12

İRTİBAT OFİSİ: Wings Ankara Mehmet Akif Ersoy Mah. 274. Sok. 1/A Blok K:7 No:51 Yenimahalle ANKARA
Telefon – Faks: +90 312 334 00 55 **Şirket Cep Tel. No:** 0554 176 20 55