

84 SERİ NO'LU GİDER VERGİLERİ GENEL TEBLİĞİ

Belge türü	Tebliğ
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Tebliğ grubu	GİDER VERGİLERİ GENEL TEBLİĞLERİ
Sayı	26496
Tarih	17.04.2007
Sıra no	84

21/02/2007 tarihli ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun(**1**) ile 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun(**2**) 29 uncu maddesinde yapılan değişiklikler uyarınca konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak işlemlerde, banka ve sigorta muameleleri vergisi (B.S.M.V) istisnası uygulanmasına ilişkin açıklamalar bu Tebliğin konusunu oluşturmaktadır.

Bu Tebliğde yer alan;

- a) Konut finansmanı, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun(**3**) 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanını,
- b) Konut finansmanı kuruluşları, 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kuruluşlarını,
- c) Konut finansmanı fonu, 2499 sayılı Kanunun 38/B maddesinde tanımlanan konut finansmanı fonunu,
- d) İpotek finansmanı kuruluşları, 2499 sayılı Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarını,
- e) Tüketici, 23/02/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun(**4**) 3 üncü maddesinin (e) bendinde tanımlanan tüketiciyi,

ifade etmektedir.

1- 5582 sayılı Kanun ile 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununda Yapılan Düzenlemeler ve İstisna Uygulamaları

5582 sayılı Kanunun 6/3/2007 tarihinde yürürlüğe giren 30 uncu maddesi ile 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun "İstisnalar" başlıklı 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bentleri değiştirilmiş ve maddeye (y) bendi eklenmiştir. Söz konusu bentlerde yapılan düzenlemelere ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

a) 6802 Sayılı Kanunun 29/i Maddesinde Düzenlenen İstisna

6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin 5582 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi ile değiştirilen (i) bendinde; "Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar" hükmü yer almaktadır.

Maddede yapılan düzenleme gereğince, sigorta şirketleri tarafından konut finansmanı kapsamında yapılacak sigorta sözleşme ve poliçeleri dolayısıyla lehe alınan paralar, 6/3/2007 tarihinden itibaren B.S.M.V'den istisna olacaktır.

b) 6802 Sayılı Kanunun 29/u Maddesinde Düzenlenen İstisna

6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin 5582 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi ile değiştirilen (u) bendinde; "Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibârî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar" hükmü yer almaktadır.

Bu bentte yapılan düzenlemeyle, ipotek finansmanı kuruluşlarının, kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibârî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu lehlerine kalan paralar, 6/3/2007 tarihinden itibaren B.S.M.V'den istisna olacaktır.

c) 6802 Sayılı Kanunun 29/y Maddesinde Düzenlenen İstisna

6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine 5582 sayılı Kanunun 30 uncu maddesiyle eklenen (y) bendinde; "İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar" hükmü yer almaktadır.

Bu bent hükmü uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar (krediyi kullandıran alınan erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil), 6/3/2007 tarihinden itibaren B.S.M.V'den istisna olacaktır.

5582 sayılı Kanunun 20 nci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenen 38/A maddesinin birinci fıkrasında; "Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır." hükmü ile konut finansmanı tanımlanmıştır. Ayrıca, aynı maddenin ikinci

fıkrasında konut finansmanı kuruluşları belirtilmiştir. Buna göre; konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan tüketiciler ifadesi, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin (e) bendinde; bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiler şeklinde tanımlanmıştır.

Bu hükümlere göre 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna hükmünün, konut finansmanı kuruluşlarının yukarıda tanımı bulunan tüketici kapsamına giren kişilerle, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralara uygulanması gerekmektedir. Ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalar çerçevesinde ;

- kurumlar vergisinden muaf olsun olmasın kazançları kurumlar vergisinin konusuna giren mükelleflerin, ticaret şirketlerinin veya ticari amaçla kurulmuş ortaklık ya da işletmelerin; gerek konut edinme amacıyla kullandığı krediler gerekse sahip olduğu konutu teminat göstermek suretiyle kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,
- gerçek kişilerin; mesleki veya ticari amaçla kullanacağı konutları edinmek için aldığı krediler, sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı ve kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

6802 sayılı Kanunun 29/y maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında, B.S.M.V istisnası uygulanması gereken işlemler aşağıda yer almaktadır.

- Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla, konut finansmanı kapsamında kullandırılan kredilere ilişkin lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır.

Örnek 1

(X) Bankası tarafından konut edinimi amacıyla bayan (C)'ye 120.000-YTL tutarında 120 ay vadeli ipotekli konut kredisi kullandırılmıştır. Bu kredinin taksit tutarı 1.500-YTL olarak belirlenmiştir. (X) Bankasının, taksit dönemlerinde faiz, komisyon ve benzeri adlarla lehe aldığı paranın 500-YTL olması halinde, bu

tutarın tamamı B.S.M.V'den istisna olacaktır.

Ancak bayan (C) konut finansmanı kapsamında kullandığı kredi ile sahip olduğu konutu, mesleki ya da ticari bir amaçla kullanırsa, bu krediye ilişkin (X) bankasının lehe aldığı 500-YTL, B.S.M.V'ye tabi olacaktır.

- Sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, sahip oldukları konutların teminatı altında kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicinin kendisinin sahip olmadığı konutların teminatı altında kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralara B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan, tüketicilerin ortak mülkiyet şeklinde sahip olduğu bir konuttaki hissesinin konut finansmanı kapsamında, ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde "konut olarak" teminat gösterilebilmesinin mümkün olması halinde, B.S.M.V istisnası uygulanacaktır.

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde belirtilen "sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması" işleminde; 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendi kapsamında uygulanacak istisnaya ilişkin tutarın (krediyi kullandıran alınan erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil) hesaplanmasında, kullandırılan toplam kredinin, teminat olarak gösterilen konut değerine isabet eden kısmının dikkate alınması gerekmektedir. Konut değerinin hesaplamaya dahil edilecek tutarında, kredi kullandırılan tüketicinin konuttaki hisse payı dikkate alınır. Söz konusu istisna tutarının hesaplanmasına ilişkin örnek aşağıda yer almaktadır.

Örnek 2

5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra (Y) Bankası tarafından tüketici bay (X)'e, tamamına sahip olduğu konutun teminatı altında konut edinme amacı dışında kredi kullandırılmıştır. Bay (X)'in sahip olduğu ve teminat olarak gösterdiği konutun değeri 100.000-YTL, toplam kredi tutarı 150.000-YTL, kredinin vadesi 240 ay ve taksit tutarı 1.250-YTL olarak belirlenmiştir. (Y) Bankasının, taksit dönemlerinde faiz, komisyon ve benzeri adlarla lehe aldığı paranın 600-YTL olması halinde, bu tutarın aşağıda belirtilen şekilde tespit edilen 2/3 oranındaki kısmına B.S.M.V istisnası uygulanacaktır.

$$\text{Konutun Değeri} / \text{Toplam Kredi} = 100.000/150.000 = 2/3$$

Bu durumda, (Y) Bankasının taksit dönemlerinde lehe alacağı 600-YTL'nin $(600 \times 2/3 =)$ 400-YTL'lik kısmı, 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendi hükmü uyarınca B.S.M.V'den istisna olacak, kalan $(600-400=)$ 200-YTL'lik kısmı ise B.S.M.V'ye tabi olacaktır.

Öte yandan bay (X)'in teminat olarak gösterdiği konutun % 50 oranında hissesine sahip olması halinde, istisnaya tabi olacak/olmayacak lehe alınan paralar aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konutun Değeri / Toplam Kredi = $(100.000 \times 0,50 =) 50.000 / 150.000 = 1/3$

B.S.M.V'den İstisna Olacak Lehe Alınan Para Tutarı = $600 \times 1/3 = 200$ -YTL

B.S.M.V'ye Tabi Olacak Lehe Alınan Para Tutarı = $600 - 200 = 400$ -YTL

Bay (X)'in, (Y) Bankasından aldığı 150.000-YTL'lik kredinin tamamını veya bir kısmını mesleki ya da ticari amaçla kullanması halinde, bu kredi ile ilgili olarak lehe kalan paralara 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisnanın uygulanması mümkün değildir.

Örnek 3

(K) Limited Şirketi sahip olduğu bir konutu teminat göstermek suretiyle (T) Bankasından 100.000-YTL kredi kullanmıştır. Söz konusu kredi kullanımı nedeniyle (T) Bankası lehine kalan paralara 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna uygulanmayacaktır.

2. 2499 sayılı Kanunun Geçici 11 inci Maddesi Kapsamında B.S.M.V İstisnası Uygulaması

5582 sayılı Kanunun 20 nci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenen ve 6/3/2007 tarihinde yürürlüğe giren geçici 11 inci maddede; "Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir..." hükümleri yer almaktadır.

2499 sayılı Kanunun geçici 11 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri, 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren konut finansmanı kapsamında kabul edilmektedir. Bu nedenle, konut finansmanı kapsamında kabul edilen kredi sözleşmeleri dolayısıyla 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren tahakkuk ettirilen faiz ve benzeri lehe alınan paraların tamamına, 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendi hükmü uyarınca B.S.M.V istisnası uygulanması gerekmektedir.

Buna göre; 6/3/2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicilerin 6/3/2007 tarihini takip eden üç aylık sürenin sonu itibarıyla, söz konusu kredi sözleşmelerinin konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmuş olmaları halinde, bu sözleşmeler dolayısıyla lehe alınan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, bu şekilde başvuruda bulunan tüketicilerin kredi sözleşmeleri dolayısıyla bankalar tarafından lehe alınan paralara

uygulanan istisnalar nedeniyle beyan olunmayan B.S.M.V tutarları, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde hesaplanacak ceza ve gecikme faizi ile birlikte krediyi veren mükelleflerden aranacaktır.

Tebliğ olunur.

(1) 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

(2) 23/7/1956 tarihli ve 9362 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

(3) 30/7/1981 tarihli ve 17416 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

(4) 8/3/1995 tarihli ve 22221 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 11.09.2026