

Banka borçlusu için ipotek verenlerin taşınmazının bankaya satışında KDV istisnası uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-130-11127
Tarih	05.07.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-130-11127

05.07.2022

Konu : Banka borçlusu için ipotek verenlerin taşınmazının bankaya satışında KDV istisnası uygulaması

- İlgi :
- a) ... tarihli özelge talep formunuz.
 - b) ... tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu, dilekçe ve eklerinin incelenmesinden, Bankanız ile ... (kredi borçlusunu) arasında2017 tarihinde kredi çerçeve sözleşmesi imzalandığı,2018 tarihinde, söz konusu kredi çerçeve sözleşmesini borçlu ya da kefil olarak imzalamayan üçüncü kişi ... tarafından sadece kendisine ait olan taşınmazın kredi borçlusunu lehine ipotek ettirildiği,2021 tarihinde ise takibe intikal eden krediye ilişkin olarak Bankanızın kredi alacağını tahsil amacıyla ... İcra Dairesince adı geçen taşınmazın Bankanıza satışı sırasında 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun (KDV) 17/4-r maddesi kapsamında istisna uygulanmadığından bahisle, ipotekli taşınmazların kredi alacağının tahsili amacıyla kanuni takip sonunda Bankanıza yapılan devir işleminde KDV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı konusunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler ile

-1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların vergiye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde ise bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu

hükümlerine yer verilmiştir.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Bankalara, Finansal Kiralama ve Finansman Şirketlerine Borçlu Olanların ve Kefillerinin Borçlarına Karşılık Yapılan Teslimlere İlişkin İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F4.16.3.) bölümünde;

"Bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanlar ile kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketleri tarafından devir ve teslimi KDV'den istisnadır. Bu istisnanın uygulanabilmesi için iştirak hisseleri ile taşınmazların iki yıl aktifte bulundurulması gerekmez.

İstisna sadece bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine olan borca karşılık, banka, finansal kiralama ve finansman şirketlerine yapılacak devir ve teslimler ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketleri tarafından devir ve tesliminde uygulanır. Borca karşılık banka, finansal kiralama ve finansman şirketleri dışında üçüncü kişilere yapılan satışlar, istisna kapsamında değerlendirilmez.

Finansal kiralama ve finansman şirketlerinin 1/1/2018 tarihinden önce, borçlarına karşılık borçlu ve kefillerden aldıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin 1/1/2018 tarihinden sonraki devir ve teslimleri de istisna kapsamındadır.

İstisna uygulanabilmesi için, devir ve teslime konu taşınmaz ve iştirak hisselerinin bankaya, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması gerekir.

İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlere uygulanır. Bağış, hibe şeklindeki devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır.

Öte yandan, söz konusu istisna uygulamasında, borçlu olanlar, kefiller ile finansal kiralama ve finansman şirketlerinin, taşınmaz ve iştirak hisselerini ticaretini yapmak amacıyla aktiflerinde bulundurup bulundurmadıkları dikkate alınmaz."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, Bankanıza borçlu olanlar ile bu borca kefil olanlara ait taşınmazların borçlarına karşılık (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) Bankanıza devir ve teslimleri KDV'den istisna olup; Bankanıza borçlu olanlar için ipotek veren (kredi çerçeve sözleşmesini borçlu ya da kefil olarak imzalamayan) üçüncü kişilerin taşınmazlarının kredi alacağının tahsili amacıyla Bankanıza devir ve teslimi istisna kapsamında bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026