

Kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle bankaya devredilen taşınmazın düzenlenen protokol gereği ekspertiz değerinin üzerinde bir bedelle satışında aşan tutarın KDV'ye tabi olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-130[Özelge]-62717
Tarih	25.01.2021

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-130[Özelge]-62717

25.01.2021

Konu : Kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle bankaya devredilen taşınmazın düzenlenen protokol gereği ekspertiz değerinin üzerinde bir bedelle satışında aşan tutarın KDV'ye tabi olup olmadığı

İlgi : ... tarih ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketiniz ile ... A.Ş. (Banka) arasında imzalanan protokole istinaden kredi borçlarınıza mahsuben protokolde belirtilen taşınmazların vefa akdi ile bankaya devrinde, taşınmazların ortalama ekspertiz değerinin üzerinde bir bedelle satılması halinde protokol uyarınca aşan tutarın Şirketinizin kullanımına bırakılacağı belirtilerek, kredi borcunu aşan tutarın katma değer vergisine (KDV) tabi olup olmadığı sorulmaktadır.

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

2/1 maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

17/4-r maddesinde, 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 teslimlerinin KDV'den istisna olduğu,

24/c maddesinde, vade farkı, fiyat farkı, kur farkı, faiz, prim gibi çeşitli gelirler ile servis ve benzer adlar altında sağlanan her türlü menfaat, hizmet ve değerlerin KDV matrahına dahil olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Bankalara, Finansal Kiralama ve Finansman Şirketlerine Borçlu Olanların ve Kefillerinin Borçlarına Karşılık Yapılan Teslimlere İlişkin İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.3.) 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.*

...

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, Banka ile imzalanan protokol gereği, taşınmazların Banka tarafından satışında ekspertiz değerini aşan ve Şirketinize ödenen tutar fiyat farkı mahiyetinde olduğundan KDV matrahına dahildir.

Taşınmazların bankalara devir ve tesliminde 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi kapsamında istisna uygulanabilmesi için, devir ve teslim konu taşınmazların bankalara borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması ve devir ve teslimin **borca karşılık olarak** bankalara yapılması gerekmektedir.

Öte yandan, Şirketiniz ile Banka arasında imzalanan protokolün "*B-Vefa Hakkı Kullanım Koşulları*" bölümünde yer alan 5 inci ve 6 ncı maddelerde, protokol kapsamındaki taşınmazların ortalama ekspertiz değerinin üzerinde bir bedel ile satılması halinde aşan tutarın Şirketinizin kullanımına bırakılacağı, Şirketiniz tarafından **talep edilmesi halinde** aşan tutarın bir kısmının veya tamamının mevcut kredi risklerinin (anapara ve/veya faiz) geri ödemesinde kullanılabileceği ifade edilmektedir.

Bu çerçevede, Şirketiniz ile Banka arasında imzalanan protokole istinaden **kredi borçlarınıza mahsuben** protokolde belirtilen taşınmazların ortalama ekspertiz değerine göre Bankaya devri 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesine göre KDV'den istisna olacaktır. Ancak, söz konusu protokol gereği taşınmazların ortalama ekspertiz değerinin üzerinde bir bedelle Banka tarafından satılması halinde aşan tutarın bir kısmının veya tamamının Şirketinizin kullanımına bırakılması durumunda 3065 sayılı Kanunun (17/-r) maddesinde yer alan **borca karşılık** olma şartı sağlanmadığından, Şirketinizin kullanımına bırakılan tutar üzerinden genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanması gerekecektir.

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