

İpotekli Taşınmazın İhale ile Bankaya Satışında KDV ve Damga Vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	26468226-130[621-35-2012]-74
Tarih	16.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TRABZON VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 26468226-130[621-35-2012]-74

16/08/2013

Konu : İpotekli Taşınmazın İhale ile Bankaya Satışında KDV ve Damga Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Bankası A.Ş.'nin, kendi adına ipotekli taşınmazın satışı için yapılacak açık artırmaya girerek söz konusu taşınmazı alacağına mahsuben satın aldığı belirtilerek yapılan ihaleden damga vergisi ve taşınmazın tesliminde KDV tahsil edilmesi gerekip gerekmediği sorulmaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin 3 üncü fıkrasının (d) bendinde, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10/2/2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara tesliminin, katma değer vergisine tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanununun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (r) bendinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin, katma değer vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununda istisnaları düzenleyen (2) sayılı tablonun, "IV-Ticari ve Medeni İşlerle İlgili Kağıtlar" başlıklı bölümünün (23) numaralı fıkrasında; Bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin kâğıtlar ile bu kâğıtlar üzerine konulacak şerhlerin (kredilerin kullanımları hariç) damga vergisinden istisna edileceği hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede bankalar, özel finans kurumları, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerin vadesinde ödenmemesi sebebiyle kredi borçlusunun veya kefillerinin, borca karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerinin doğrudan veya icra yoluyla krediyi kullandıran kuruluşa ya da üçüncü kişilere satışı (devri) nedeniyle düzenlenen kağıtlara kredinin geri ödenmesine ilişkin olması kaydıyla 488 sayılı Kanunun yukarıda belirtilen hükmü gereğince damga vergisi istisnası uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 4 Seri No.lu Damga Vergisi Sirkülerinde, Kanun kapsamındaki kredi tanımına, Bankalar Kanununa göre kredi olarak kabul edilen nakdi krediler ile teminat mektupları, kefalet, aval, ciro ve kabuller gibi gayrinakdi kredilerin gireceği, akreditiflerin de bu kapsamda değerlendirileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, 18 Seri No.lu Damga Vergisi Sirkülerinin "3- Kredinin teminatına ilişkin damga vergisi ve harç istisnası uygulaması" başlıklı bölümünde, söz konusu istisna kapsamında kullanılan kredinin teminatına ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar ile bu amaçla yapılan işlemlere münhasıran kullanılan krediye ilişkin olmaları kaydıyla istisnanın uygulanması gerektiği açıklanmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalardan anlaşılaacağı üzere, bankalar, yurtdışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlardan kullanılacak krediler, bunların teminatlarına ve geri ödenmesine ilişkin olarak düzenlenecek kâğıtlar ve yapılacak işlemlerin damga vergisinden müstesna olması söz konusu kâğıtların veya işlemlerin münhasıran kullanılan krediye ilişkin olması şartına bağlıdır.

Buna göre, Söz konusu taşınmazın bankadan kullanılan kredinin teminatını teşkil etmesi ve satış işleminin münhasıran bankadan kullanılan krediye ilişkin olması şartıyla, bu satış için yapılan ihale işleminde 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun IV bölümünün 23 numaralı fıkrasına göre damga vergisi aranmaması,

... Bankası A.Ş.'nin kendi adına ipotekli olan ve alacağına karşılık olarak ihale yoluyla satın aldığı söz konusu taşınmazın tesliminin de 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında katma değer vergisinden istisna tutulması gerekmektedir.

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