

Konut finansmanı kapsamında kredi kullanarak alınan konutun 1/3 hissesinin mahkeme kararına göre vasisi bulunduğu torununa devri halinde, BSMV, KKDF ve harç uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-GİDER-20-10-101
Tarih	05.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.38.15.01-GİDER-20-10-101

05/09/2011

Konu : Konut finansmanı kapsamında kredi kullanarak alınan konutun1/3 hissesinin mahkeme kararına göre vasisi bulunduğu torununa devri halinde BSMV ve KKDF ile devir işleminde harç hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, konut finansmanı kapsamında 2010 yılında kullanılan kredi ile alınan konutun, kredinin vadesi sona ermeden 1/3 hissesinin vasisi bulunduğunuz torunuza mahkeme kararına göre devredildiği belirtilerek, söz konusu konutun devir tarihi itibarıyla kaynak kullanımı destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) istisnasından yararlanmaya devam edilip edilmeyeceği ile devretme işleminin tapu harcına tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1) Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Yönünden

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunun "İstisnalar" başlıklı 29 uncu maddesine 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 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.

2499 sayılı Kanunun 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 bulunmaktadır.

Ayrıca, konut finansmanı kapsamında BSMV istisnası uygulamasına ilişkin 17/4/2007 tarihli ve 26496 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğde; "Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması" başlıklı bölümünde; "Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla, konut finansmanı kapsamında kullandırılan kredilere ilişkin lehe alınan paralar, BSMV den istisnadır." açıklaması yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar BSMV den istisnadır.

Ancak, konut kredilerinde kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan konutun üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin kullanım amacı olarak "konut edinimi" amacı kalmayacağından, konutun üçüncü kişiye satıldığı tarihten itibaren söz konusu kredi dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

Bu durumda, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, kredi konusu konutun 1/3 hissesinin üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, devredilen hisse bakımından "konut edinimi" amacı kalmayacağından, konut finansmanı kapsamından çıkan söz konusu hisseye isabet eden kredi dolayısıyla hissenin devredildiği tarihten itibaren lehe alınan paraların BSMV ye tabi tutulması gerekmektedir.

2) Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Yönünden

Bilindiği üzere, 12.05.1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 2 nci maddesinde, bankalar ve finansman şirketlerince kullandırılan tüketici kredilerinde (gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla kullandırılan krediler) % 15 oranında, diğer kredilerde ise % 0 oranında kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisi yapılacağı, anılan Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı bendinde ise, konut ve yapı tasarrufu kredileri

ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredilerinin kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisine tabi tutulmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, kredi bakiyesi tamamen kapatılmayan kredi konusu konutun 1/3 hissesinin devredilmesi halinde, devredilen hisseye isabet eden ve konut edinme amacı kalmayan krediye ilişkin olarak devir tarihinden sonra tahakkuk edecek faiz tutarları üzerinden fon kesintisi yapılması gerekmektedir.

3) Harçlar Kanunu Yönünden

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu kadastro harçlarına tabi olduğu, söz konusu tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20/a bendine göre de, gayrimenkulların ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 16,5 oranında harç aranılması gerektiği belirtilmiştir.

Buna göre, söz konusu gayrimenkulün 1/3 hissesinin devredilmesi işleminde, gayrimenkulun emlak vergisi değerinin devredilen hisseye isabet eden tutarından az olmamak üzere, devir ve iktisap bedeli üzerinden tapu harcına tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.