

Konut finansmanı kapsamında kullanılan kredilerde bankaya beyan edilen satın alma bedeli ile tapuya beyan edilen tutar arasında fark olması halinde BSMV ve KKDF uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-180[29/y]-11478
Tarih	07.05.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı: 64597866-180[29/y]-11478

07.05.2020

Konu: Konut finansmanı kapsamında

kullanılan kredilerde bankaya

beyan edilen satın alma bedeli ile

tapuya beyan edilen tutar arasında

fark olması halinde BSMV ve KKDF

uygulaması.

...

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Bankanız tarafından konut finansmanı kapsamında kredi kullandırılma aşamasında müşteriden konutun satın alma bedeline dair tutar bilgisi alındığı, kredi tahsis edildikten sonra Tapu Sicil Müdürlüğünde ipotek işlemleri gerçekleştirilirken satın alma bedeli olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne beyan edilip tapuya işlettirilen tutarın kontrol edildiği belirtilerek, konut finansmanı kapsamında kullandığınız kredilerde müşteriler tarafından Bankanıza beyan edilen satın alma bedeli ile tapuya beyan edilen tutar arasında fark olduğunun tespit edilmesi durumunda, Tapu Sicil Müdürlüğüne beyan edilen tutarı aşan kredi kullandırımının tüketici kredisi olarak değerlendirilip aşan kısma tekabül eden faiz üzerinden banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi hesaplanıp hesaplanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde; "Banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir." hükmü bulunmaktadır.

Mezkur Kanunun "İstisnalar" başlıklı 29 uncu maddesinin (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.

Diğer taraftan, 12/5/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye İlişkin KKDF Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 2 nci maddesinde, bankalar ve finansman şirketlerince kullandırılan tüketici kredileri (gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla kullandırılan krediler) ile diğer krediler fona kesinti yapılacak işlemler arasında sayılmıştır.

2010/974 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde yer alan KKDF Kesintileri Hakkında Kararda bankalar ve finansman şirketlerince kullandırılan tüketici kredilerinde (ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla gerçek kişilere kullandırılan krediler) % 15 oranında KKDF kesintisi yapılacağı karara bağlanmıştır.

KKDF Hakkında 6 Sıra Nolu Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı bendinde ise konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri KKDF kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmıştır.

Bu hükümlere göre, bankalar tarafından tüketicilere kullandırılan konut kredileri BSMV ve KKDF'den istisna olup, kredi konusu konutun bankanıza beyan edilen bedeli ile Tapu Sicil Müdürlüğüne beyan edilen bedeli arasında fark olması durumunda, Tapu Sicil Müdürlüğüne beyan edilen tutarın konut kredisi kapsamında değerlendirilmesi, bu tutarı aşan kredi kullandırmalarına ilişkin tutarların ise istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından söz konusu aşan tutarlara isabet eden faiz tutarları üzerinden yürürlükteki oranlara göre BSMV ve KKDF hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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