

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde kullandırılan kentsel dönüşüm kredilerine konu taşınmazların kredi ödemesi devam ederken üçüncü kişilere satılması halinde BSMV ve KKDF istisnası hk.

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[28]-3380
Tarih	30.01.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-180[28]-3380

30.01.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında

kullandırılan kentsel dönüşüm

kredilerine konu taşınmazların devri

halinde BSMV ve KKDF istisnası

...

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, konut kredilerinde konutun kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye satılması halinde kredinin konut edinimi amacı kalmadığından konutun satış tarihinden itibaren kredinin devam eden ödemelerine banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) istisnası uygulamasının sonlandırıldığı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde kullandırılan kentsel dönüşüm kredilerine konu taşınmazların üçüncü kişilere satılması halinde ise kentsel dönüşüm amacı ortadan kalkmadığından bahisle bu kredilere uygulanan istisnaların devam ettirilmesi gerektiğinin düşünüldüğü belirtilerek, söz konusu kredilere uygulanmakta olan BSMV ve KKDF istisnası uygulamasının devam edip etmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Yönünden

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinin birinci fıkrasında, "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 yer almaktadır.

Öte yandan, 6306 sayılı Kanunun,

- 1 inci maddesinde, *"bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir"* hükmü,

- 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, *"Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir."* hükmü, sekizinci fıkrasında; *"Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir."* hükmü,

- 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında, *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak*

paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmü

yer almaktadır.

Bu çerçevede, 6306 sayılı Kanunda belirtilen hak sahiplerince (malikler, kiracılar, işyeri bulunanlar) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan Kanun kapsamında kullanılacak kredilere BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine kullandırılan kredilere konu taşınmazların, kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü kişilere devredilmesi halinde anılan Kanunda ifade edilen riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme amaçlarının ortadan kalkmayacağı değerlendirildiğinde, söz konusu taşınmazlar için anılan Kanun kapsamında hak sahiplerine kullandırılmış kredilerin devam edecek ödemelerine BSMV istisnası uygulanması mümkündür.

Ancak, kentsel dönüşüm kredilerine konu taşınmazların, kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü kişilere devredilmesi halinde, istisna uygulanacak toplam tutarın, her halükarda bu taşınmazların iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesi için kullanıldığı tevsik edilen tutarı geçemeyeceği tabiidir. Buna göre örneğin, Kanun kapsamında riskli yapının yıkılarak yerine yeni bir bina yapılması amacıyla kullanılan 10 milyon TL tutarlı kentsel dönüşüm kredisinin, 3 milyon TL'sinin bu amaçla harcanmasını müteakip tamamlanmamış yapının devredilmesi durumunda, istisna sadece kredinin 3 milyon TL tutarına isabet eden faiz ve benzeri lehe alınan paralar için uygulanabilecektir.

Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Yönünden

12.05.1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF 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 (sıfır) oranında fon kesintisi yapılması karara bağlanmıştır.

Aynı Tebliğin 3 üncü maddesinin (2) numaralı fıkrasında, konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri KKDF kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmıştır.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanunun vergi ve harç istisnalarına yer verilen 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında; "*Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmü yer almakta olup, söz konusu maddede fon istisnasına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Buna göre, kentsel dönüşüm amaçlı kredilere 6306 sayılı Kanun kapsamında istisna uygulanması mümkün olmayıp, konut ve konut inşaat kredilerine ilişkin istisnasının veya diğer (ticari) kredilere ilişkin oran uygulamalarının mevcut KKDF mevzuatı çerçevesinde yürütülmesi 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