

Müşterek kredi kullanılarak satın alınan konutun ortaklardan biri tarafından diğer hissenin satın alınması durumunda BSMV ve KKDF uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[KDV.5/İ.28-2017-3]-420146
Tarih	30.10.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 84974990-130[KDV.5/İ.28-2017-3]-420146

30.10.2018

Konu : Konut kredisinde BSMV ve KKDF uygulaması

...

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, bulunan gayrimenkulün satın alınması için ... Şubesinde gayrimenkul bedelinin tamamı üzerinden 100.000,00-TL tutarında konut kredisinin anneniz ... ile birlikte müştereken kullanıldığı, satın alınan konutun 1/2 hissesinin anneniz ... adına geri kalan 1/2 hissesinin ise adınıza tapuda kaydedildiği, gayrimenkul üzerinde anneniz ...'ya ait olan 1/2 hissenin ... tarihinde tarafınızca satın alındığı, bu işlem sonucunda bankaca krediden kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) tahakkuk ettirilmeye başlandığı belirtilerek konut kredisinin KKDF ve BSMV'den istisna olduğundan bahisle konut kredisi üzerinden BSMV ve KKDF hesaplanıp hesaplanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

KKDF Yönünden

12/5/1988 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 krediler KKDF kesintisi yapılacak işlemler arasında yer almaktadır.

Ayrıca, 28/10/2010 tarihli ve 27743 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/974 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca bankalar ve finansman şirketlerince kullandırılan tüketici kredileri üzerinden % 15 oranında KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

KKDF Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı fıkrasında ise konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri KKDF kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmıştır.

Öte yandan, konut satın almak isteyen gerçek kişi tüketicilere bankalarca kullandırılacak kredilerin fon kesintisine tabi tutulmaması için, satın alınan konutun krediyi kullanan gerçek kişi adına

tapuda tescil edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, konut kredilerinde konutun kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin, konut edinimi amacı kalmayacağından, konutun satış tarihi itibarıyla konut kredisi niteliğini kaybedeceği tabiidir.

Bununla birlikte, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, konutun 1/2 hissesine sahip ve kredi müşterek borçlusu olan anneniz ...`dan söz konusu hissenin devralınarak kredi borcunun tamamının tarafınızca üstlenilmesi halinde, müşterek borçluluk tek kişilik borçluluk haline dönüşeceği ve kredi borcu ile konut edinme amacı arasındaki ilişki kopmayacağından, tarafınızca devralınan kredi kısmı için de KKDF istisnası uygulanmaya devam edilmesi gerekecektir.

BSMV Yönünden

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.

Anılan 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.

Öte yandan, 2499 sayılı Kanun, 30/12/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 139 uncu maddesiyle yürürlükten kaldırılmış olup; aynı madde uyarınca, 2499 sayılı Kanun hükümlerine yapılan atıflar, 6362 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılmaktadır.

Bu kapsamda, mülga 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı, 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasıdır. Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemleri de bu kapsamdadır." şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca, konut finansmanı kapsamında BSMV istisnası uygulamasına ilişkin açıklamaların yer aldığı 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin "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, bankaların 6362 sayılı Kanunun 57/1 maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar BSMV'den istisnadır.

Öte yandan, konut finansmanı kuruluşları tarafından konut edinme amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması hallerinde BSMV istisnası uygulanabilmesi için, kredi bakiyesinin kapatılacağı ana kadar, istisnadan yararlanan kredi ile konut edinme amacı arasındaki ilişkinin devam etmesi gerekmektedir. Kredi geri ödeme dönemi içerisinde, konutun üçüncü kişilere satılması gibi söz konusu ilişkiyi sona erdiren hallerin vuku bulması durumlarında, konut finansmanı kapsamından çıkan hisseye isabet eden kredi dolayısıyla konutun satıldığı tarihten itibaren lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

Bununla birlikte, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, konutun 1/2 hissesine sahip ve kredi müşterek borçlusu olan anneniz ...`dan söz konusu hissenin devralınarak kredi borcunun

tamamının tarafınızca üstlenilmesi halinde, müşterek borçluluk tek kişilik borçluluk haline dönüşeceğinden ve kredi borcu ile konut edinme amacı arasındaki ilişki kopmayacağından, tarafınızca devralınan kredi kısmı için de BSMV istisnası uygulanmaya devam edilmesi 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. — 12.09.2026