

Tapuda depolu dubleks tatil villası, yapı ruhsatında otel olarak yer alan taşınmaza ilişkin kullanılacak kredilere BSMV ve KKDF istisnası uygulanıp uygulanamayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	64597866-180-23476
Tarih	09.10.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-180[29/y]-E.23476

09.10.2020

Konu : Tapuda depolu dubleks tatil villası, yapı ruhsatında otel olarak yer alan taşınmaza ilişkin kullanılacak kredilere BSMV ve KKDF istisnası uygulanıp uygulanamayacağı

...

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, gayrimenkul yatırım ortaklığına ait, imar planında turizm lejandlı alanda inşa edilmiş olan, tapuda "depolu dubleks tatil villası", yapı ruhsatında ise "otel/B tipi tatil villası" olarak yer alan taşınmazlar için Bankanız tarafından kredi kullanılacağı, söz konusu taşınmazlar için kullanılacak kredilerde, ekspertiz raporunda gayrimenkulün konut olarak kullanıma uygun olduğu ifadesinin yer alacağı, yönetim planında konut kredisi kullanılacak olan bağımsız bölümlerin konut amacı dışında kullanılamayacağını belirtileceği, krediyi kullanacak kişiden bu taşınmazın "konut" olarak kullanılacağına ve ticari faaliyet için kullanılamayacağına dair taahhüt alınacağı belirtilerek, Bankanız tarafından bahse konu taşınmazlar için gerçek kişilere konut edinimi amacıyla kullanılacak kredilere banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 paraların BSMV'ye tabi olduğu hükmü, mükellefi belirleyen 30 uncu maddesinde ise BSMV'yi banka ve bankerlerle sigorta şirketlerinin ödeyeceği hükmü yer almaktadır.

Aynı 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.

Öte yandan, 30/12/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Konut finansmanı, konut edinimleri 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." hükmü, 139 uncu maddesinde ise "28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Mevzuatta 2499 sayılı Kanun hükümlerine yapılan atıflar, bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır." hükmü bulunmaktadır. Bu hükümlere göre, 2499 sayılı Kanunun 38/A

maddesine yapılan atıf 6362 sayılı Kanunun (57/1) maddesine yapılmış sayılmakta olup ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, anılan maddede tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar ile bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemler BSMV den istisnadır.

Diğer taraftan, 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin "1-c) 6802 Sayılı Kanunun 29/y Maddesinde Düzenlenen İstisna" başlıklı bölümünde; "2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan tüketiciler ifadesi, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin (e) bendinde; bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiler şeklinde tanımlanmıştır.

Bu hükümlere göre, 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna hükmünün, konut finansmanı kuruluşlarının yukarıda tanımlı bulunan tüketici kapsamına giren kişilerle, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralara uygulanması gerekmektedir. Ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalar çerçevesinde;

- kurumlar vergisinden muaf olsun olmasın kazançları kurumlar vergisinin konusuna giren mükelleflerin, ticaret şirketlerinin veya ticari amaçla kurulmuş ortaklık ya da işletmelerin; gerek konut edinme amacıyla kullandığı krediler gerekse sahip olduğu konutu teminat göstermek suretiyle kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

- gerçek kişilerin; mesleki veya ticari amaçla kullanacağı konutları edinmek için aldığı krediler, sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı ve kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

6802 sayılı Kanunun 29/y maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bununla birlikte ayrıca, 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 krediler de ise % 0 (sıfır) oranında KKDF kesintisi yapılması karara bağlanmıştır.

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

Buna göre, krediye konu taşınmazların tapuda "depolu dubleks tatil villası", yapı ruhsatında "otel/B tipi tatil villası" olarak yer aldığı, bu kapsamda yapı ruhsatının bu taşınmazın otel olarak kullanılmasını da mümkün kıldığı, dolayısıyla otel olarak kullanılmak üzere satın alınabileceği ve kullanılabileceği hususları dikkate alındığında, taşınmazın kullanım amacı farklı olsa dahi, bu taşınmazın satın alınması maksadıyla kullanılan kredilere KKDF istisnası ve bu krediler dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

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