

Sehven tapu tescil işlemi yapılan konutların trampa suretiyle devralınması halinde BSMV ve KKDF uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	13649056-180[2019-ÖZE-05]-40468
Tarih	12.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 13649056-180[2019-ÖZE-05]-E.40468

12.08.2020

Konu : Sehven tapu tescil işlemi yapılan konutların trampa suretiyle devralınması halinde BSMV ve KKDF uygulaması.

...

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun incelenmesinden, ... tarihinde ... K:12 D:38 numaralı daireyi ikametgah amaçlı olarak Bankası aracılığı ile kredi kullanarak satın aldığınız, ... tarihinde karşı daireniz olan D:37 numaralı daireyi ise'un satın aldığı, daha sonra satın aldığınız dairenin 37 numaralı daire,'un satın aldığı dairenin ise 38 numaralı daire olduğunu farkettiğiniz, bu nedenle tapularınızı karşılıklı olarak trampa yapacağınız belirtilerek adınıza kayıtlı olan 38 numaralı daire üzerinde bulunan ipoteğin banka tarafından trampa işlemini yapacağınız adına kayıtlı olan 37 numaralı daire üzerine geçirilmesi halinde konut alırken faydalandığınız kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) istisna hakkınızın kaybolup kaybolmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde, banka ve sigorta şirketlerinin 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 hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendine göre, ipotek 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 aldıkları paralar BSMV'den istisna bulunmaktadır.

Öte yandan, 12/5/1988 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 KKDF kesintisi yapılacağı karara bağlanmıştır.

Aynı Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı bendinde ise konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri fon kesintisinden muaf tutulmuştur.

Öte yandan, Sermaye Piyasası Kurulunun ... tarihli ve ... sayılı yazısında, Kurul Karar Organının 26/9/2008 tarihli ve 26/1059 sayılı Kararında, "Kredi konusu konutun ipotek alınmadan nakit karşılığı kullandırılması halinde, kredinin "konut kredisi" niteliğinden ziyade standart bir "tüketici kredisi" niteliği

taşıyacağı, bu itibarla konut finansmanı kapsamından çıkacağı, zira Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/A maddesi uyarınca "konut edinimi amacıyla kredi kullandırılması" konut finansmanı kapsamına alınırken, kredi kurumuna tüketicinin kredi kullanma amacını tespit etme yükümlülüğünün getirildiği, kredi kullanma amacının tespitinde en önemli unsurun ipotek olduğu düşünüldüğünde, ancak ipotek teminatlı kredilerin konut finansmanı kapsamında değerlendirilebileceği..." hususlarının Bakanlığımıza bildirilmesine karar verildiği belirtilmektedir.

Bu hükümler uyarınca, bankalarca gerçek kişilere konut alımına ilişkin kullandırılan konut kredileri, kredi konusu konutun ipotek edilmesi şartıyla BSMV ve KKDF'den istisna bulunmaktadır.

Buna göre, söz konusu tapu tescil işlemlerine ilişkin olarak ilgili kurum tarafından sehven işlem yapıldığının bir belge ile bankaya tevsik edilmesi halinde ve trampa işlemi sonucunda adınıza tescil edilecek konutun ipotek edilmesi şartıyla bahse konu konut kredisine ilişkin BSMV ve KKDF istisnası uygulamasına devam edilmesi mümkündür.

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