

İmar Barışı kapsamında asma katlı ofisin dubleks konut vasfına dönüştürülmesi işleminde BSMV ve KKDF uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
Özelge no	90792880-180[2019/17]-465179
Tarih	23.12.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-180[2019/17]-E.465179

23.12.2019

Konu : İmar Barışı kapsamında asma katlı

ofisin dubleks konut vasfına

dönüştürülmesi işleminde BSMV ve

KKDF uygulaması

...

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden;

- Tapu kayıtlarında niteliği "asma katlı ofis" olan ... ili ... ilçesindeki taşınmazı almak için ... Bankasından 5/6/2018 tarihinde ... no.lu "işyeri kredisi" kullandığınız,

- 6/6/2018 tarihinde ... Noterliğinde söz konusu taşınmazı konut olarak kullanacağınıza dair kabul, beyan ve taahhütte bulunduğunuz ve elektrik, su gibi abonelikleri konut üzerinden çıkarttığınız,

- 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16 ncı maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 16 ncı madde kapsamında "imar barışı" imkanından yararlanarak 16/1/2019 tarihinde taşınmazının cinsini "asma katlı ofis"ten, "dubleks konut"a dönüştürdüğünüz,

- 17/1/2019 tarihinde konut cinsinde olan tapunuzla birlikte ... bankasına, konut kredilerinde banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) istisnasının uygulanması ve tapu tarihinden itibaren söz konusu vergilere yönelik istisna uygulanarak kredi geri ödeme planının revize edilmesi talebiyle başvuruda bulunduğunuz; banka tarafından konuya ilişkin Başkanlığımız görüşüne istinaden işlem yapılabileceğinin tarafınıza bildirildiği,

- Bu nedenle, tapuda yapılan cins değişikliği uyarınca BSMV ve KKDF istisnaları uygulanıp uygulanmayacağı,

hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

BANKA VE SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ 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 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 29 uncu maddesinin (y) bendi ile, "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" BSMV'den istisna tutulmuştur.

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.

Bu hükümlere göre, 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında, konut finansmanı kuruluşlarının yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar BSMV'den istisnadır.

Diğer taraftan, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kullandığı kredilerde BSMV istisnası uygulamasına ilişkin gerekli açıklamalar, 17/4/2007 tarihli ve 26496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinde yapılmıştır.

Buna göre, ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralar ile konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde, bu kredi dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir. Dolayısıyla, ilgide kayıtlı özelge talebinize konu olan ve mesken olarak kullanmanıza karşın tapu kayıtlarında "asma katlı ofis" olarak kayıtlı bulunan taşınmazınız konut kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, söz konusu taşınmazı satın almak için kullanmış olduğunuz işyeri kredisi nedeniyle ilgili banka tarafından lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanmaması işleminde yasal mevzuata aykırı bir husus bulunmamaktadır.

Ancak, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında "imar barışı" imkanından yararlanmak suretiyle cinsini "asma katlı ofis"ten, "dubleks konut"a dönüştürdüğünüzü belirttiğiniz söz konusu taşınmaza yönelik kullanmış olduğunuz "işyeri kredisi"nin türünün ilgili banka tarafından "konut kredisi"ne dönüştürülmesi halinde, yalnızca bu taşınmazın cins değişikliğinin gerçekleştiği 16/1/2019 tarihinden itibaren söz konusu konuttaki tapu hissenize isabet eden kredi nedeniyle bankaca lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması gerekmektedir.

KAYNAK KULLANIMINI DESTEKLEME FONU YÖNÜNDEN

12/5/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF Hakkında 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

KKDF kesintisi yapılacağı karara bağlanmıştır.

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

Diğer taraftan, bu istisnadan yararlanılabilecek konutların niteliği Tapu Sicilindeki kayıtlara göre belirlenmekte olup, Tapu Sicilinde konut olarak belirtilmeyen gayrimenkullerin alımı için kullanılan kredilerin KKDF istisnasından yararlandırılması mümkün değildir.

Ancak, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında "imar barışı" imkanından yararlanmak suretiyle cinsini "asma katlı ofis"ten, "dubleks konut"a dönüştürdüğünüzü belirttiğiniz söz konusu taşınmaza yönelik kullanmış olduğunuz "işyeri kredisi"nin türünün ilgili banka tarafından "konut kredisi"ne dönüştürülmesi halinde, yalnızca bu taşınmazın cins değişikliğinin gerçekleştiği 16/1/2019 tarihinden itibaren söz konusu konuttaki tapu hissenize isabet eden kredi üzerinden anılan Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 nci bendi kapsamında KKDF kesintisi yapılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.