

**Müşterek borçlu sıfatıyla kullandırılan konut krediyle edinilen konutun 1/2 hissesinin kredi borcunu üstlenen şahıs tarafından diğer ortakta devralınması halinde BSMV ve KKDF uygulaması**

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                 |
| <b>Kanun</b>      | GİDER VERGİLERİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 39044742-130-191736    |
| <b>Tarih</b>      | 04.03.2019             |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları KDV-ÖTV Grup Müdürlüğü**

Sayı : 39044742-130-E.191736

04.03.2019

Konu: Müşterek borçlu sıfatıyla kullandırılan  
konut krediyle edinilen konutun 1/2 hissesinin  
kredi borcunu üstlenen şahıs tarafından diğer  
ortaktan devralınması halinde  
BSMV ve KKDF uygulaması

...

İlgi : ... tarih ve ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde yer alan dilekçede; ... Bankası A.Ş. ... Şubesinde 19/4/2011 tarihinde anneniz ... ile müştereken 102.000 TL tutarında konut kredisi kullandığınız, konuta ilişkin tapu senedinin 1/2'lik payının kendi adınıza, 1/2'lik payının ise anneniz ... adına düzenlendiği, 18/8/2016 tarihinde anneniz ... adına kayıtlı 1/2'lik payın şahsınız tarafından 52.000 TL bedelle satın alındığı, ... Bankası tarafından 18/8/2017 tarihinde şahsınıza gönderilen kısa mesajda, tapunun 3. kişilere devredilmesi halinde konut kredilerinin tapu değişikliği nedeniyle konut kredisinden çıkması nedeniyle banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisinin kredi taksitlerine yansıtılarak alınacağı yönünde bilgi paylaşıldığı ve bu tarihten itibaren her ay hesabınızdan komisyon ve BSMV adı altında farklı miktarlarda tahsilat yapıldığı belirtilerek; söz konusu konutun devir tarihi itibarıyla BSMV ve KKDF istisnasından yararlanmaya devam edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

## **BANKA VE SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ YÖNÜNDEN**

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun "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.

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında; *"Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır."* hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca, 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinde "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; 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 vukuu bulması durumlarında, konut finansmanı kapsamından çıkan söz konusu kredi dolayısıyla konutun satış tarihinden itibaren lehe alınan paraların BSMV`ye tabi tutulması gerekmektedir.

Buna göre, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, konutun 1/2 hissesine sahip ve kredi müşterek borçlusunu olan anneniz ...`den söz konusu hissenin devralınarak anılan kredi borcunun tamamının tarafınızca üstlenilmesi, müşterek borçluluğu tek kişilik borçluluk haline dönüştürdüğünden ve devralan kişi açısından kredi borcu ile konut edinme amacı arasındaki ilişkiyi koparmayan bir işlem olduğundan, konutun kredi borçlusunu şahsınız adına tapuda tescil edilmesi koşuluyla söz konusu kredi borcunun yeni şekli içindeki devralınan kısmı için de BSMV istisnası uygulamasına devam edilmesi 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 arasında sayılmıştır.

Öte yandan, konut kredilerinde kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan konutun mülkiyet hakkının tamamının ya da bir kısmının üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, kredinin konut edinimi amacı kalmayacağından, konutun devir tarihinden sonra tahakkuk edecek kredi faiz tutarları üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Buna göre, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, konutun 1/2 hissesine sahip ve kredi müşterek borçlusunu olan anneniz ...`den söz konusu hissenin devralınarak anılan kredi borcunun tamamının tarafınızca üstlenilmesi, müşterek borçluluğu tek kişilik borçluluk haline dönüştürdüğünden ve devralan kişi açısından kredi borcu ile konut edinme amacı arasındaki ilişkiyi koparmayan bir işlem olduğundan, konutun kredi borçlusunu şahsınız adına tapuda tescil edilmesi koşuluyla söz konusu kredi borcunun yeni şekli içindeki devralınan kısmı için de KKDF istisnası uygulamasına devam edilmesi 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