

Konut projelerinde BSMV ve KKDF Uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	64597866-180[29-2015]-23370
Tarih	04.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı :64597866-180[29-2015]-23370

04/11/2015

Konu :Konut projelerinde BSMV ve KKDF

Uygulaması

.....

İlgi : tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, henüz proje halindeki tamamlanmamış konutların teslimine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların rehnedilmesi suretiyle kullandırılan projeli konut kredilerinde, bazı müşterilerinizin konut teslim tarihinden daha kısa vadeli kredi kullanmaları, bazı müşterilerinizin de konut teslim tarihinden daha uzun vadeli kredi kullanmalarına rağmen konut tesliminden önce krediyi kapatmaları hallerinde, bankanızca gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden doğan haklarının rehnedilmesiyle birlikte ipotek tesisi yapılamadan kredinin kapatıldığı belirtilerek; bu tür projeli konut kredilerinde banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ile kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) istisnası uygulaması yönünden düzeltme yapılmasının gerekip gerekmediği hususunda görüş

talep edilmektedir.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi 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.

Mezkur Kanunun "İstisnalar" başlıklı 29 uncu maddesine 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 30 uncu maddesiyle eklenen (y) bendinde ise *"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.

28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde 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." şeklinde tanımlanmıştır.

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 (1) inci 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. Aynı maddenin (3) üçüncü fıkrasında ise "*Konut finansmanı kuruluşları tarafından, konut edinme amacının yeterli bilgi ve belgeyle tespit edilmesi ve kullandırılan kredinin veya yapılan finansal kiralamanın ipotek veya Kurulca uygun görülen teminatlar ile güvence altına alınması zorunludur."* hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 6362 sayılı Kanunun 57/1 maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar BSMV'den

istisnadır.

Ayrıca, 6362 sayılı Kanunun 57/1 maddesinde konut finansmanı tanımlanırken, "konut edinimi amacıyla kredi kullandırılması" ifadesi kullanılmak suretiyle, tamamlanmış konutlar

için verilen kredilerin yanında, konut arzına destek vermek amacıyla, ipotek tesisi mümkün olan, arsası ve projesi hazır ancak henüz inşaatla başlanmamış konutlar ile inşaat halindeki konutların alınması için verilen krediler de sisteme dahil edilmiş bulunmaktadır.

Mülga 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesi uygulamasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulunun 07/12/2009 tarihli ve 13879 sayılı yazısında, Kurul Karar Organının 13/11/2009 tarihli ve 33/972 sayılı toplantısında, Kurul mevzuatı açısından menkul kıymetleştirme uygulamalarında sınıflandırma açısından konut kredilerinin ipotekle teminat altına alınmış olmasının belirleyici olduğu ve 5582 sayılı Kanunla vergi mevzuatında yapılan düzenlemelerde BSMV istisnası kapsamının Bakanlığımızca değerlendirilmesi gerektiği hususlarının taraflara bildirilmesine karar verildiği; 13/04/2010 tarihli ve 3841 sayılı yazısında ise Kurul Karar Organının 02/04/2010 tarihli ve 8/284 sayılı toplantısında, henüz proje halindeki tamamlanmamış konutların teslimine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların konut finansmanı kuruluşları tarafından rehnedilmesi suretiyle tüketicilere kullandırılan kredilerin 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci

fıkrası hükmü kapsamında değerlendirileceği hususunun Bakanlığımıza bildirilmesine karar

verildiği belirtilmektedir.

Buna göre;

- 6362 sayılı Kanunun 57/1 maddesi uyarınca ipoteğin konut kredilerine karine teşkil edeceği ve konut kredilerinde ispat vasıtası olarak belirleyici olduğu dikkate alındığında konut edinimi amacıyla verilen ipotekle teminat altına alınmış krediler,

- Henüz proje halindeki tamamlanmamış konutların teslimine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların konut finansmanı kuruluşları tarafından rehnedilmesi

suretiyle tüketicilere kullandırılan krediler,

dolayısıyla lehe alınacak paralara BSMV istisnası uygulanması gerekmektedir.

Bu itibarla; proje halindeki tamamlanmamış konutların teslimine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların bankanız tarafından rehnedilmesi suretiyle teminat altına alınarak tüketicilere kullandırılan kredilerde, müşterilerinizin konut teslim tarihinden daha kısa vadeli kredi kullanması veya konut teslim tarihinden daha uzun vadeli kredi kullanmakla birlikte konut teslim tarihinden önce krediyi kapatmaları hallerinde ipotek tesis edilememiş olması, söz konusu kredilerin konut finansmanı kapsamında, "konut edinimi amacıyla kredi kullandırılması" vasfını değiştirmeyeceğinden BSMV istisnası uygulaması açısından düzeltme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Yönünden

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 kredilerinin (ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla gerçek kişilere kullandırılan krediler) (2010/974 sayılı BKK ile yürürlük: 28.10.2010) % 15 oranında, diğer kredilerin ise % 0 (sıfır)

oranında KKDF kesintisine tabi tutulacağı 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, KKDF kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmıştır.

Bu kapsamda, KKDF uygulanmasında münhasıran ipotekle teminat altına alınmış olan kredilerin fon kesintisi yapılmayan konut kredisi mahiyetinde değerlendirilmesi mümkün olup, ipotekle teminat altına alınmamış kredilerden ise KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, teminat olarak sadece kredi konusu konutun veya kredi kullanıcısına ait olmak kaydıyla başka bir konutun ipotek edilmesi mümkün bulunmaktadır. Bu itibarla, kredi kullanıcısına ait olsa dahi konut dışındaki diğer gayrimenkullerle, üçüncü kişilere ait olan konut ve diğer gayrimenkullerin ipotek edilmesi durumunda, kullanılacak kredilerin KKDF kesintisine tabi tutulması gerekmektedir.

Ayrıca, proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verilen kredilerin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların rehnedilmesi suretiyle teminat altına

alınabilmesi halinde de KKDF kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Buna göre, proje halindeki tamamlanmamış konutların teslimine ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden doğan hakların bankanız tarafından rehnedilmesi suretiyle teminat altına alınarak tüketicilere kullandırılan konut kredilerinde, müşterilerinizin konut teslim tarihinden daha kısa vadeli kredi kullanması veya konut teslim tarihinden daha uzun vadeli kredi kullanmakla birlikte konut teslim tarihinden önce krediyi kapatmaları hallerinde ipotek

tesis edilememiş olması, kullanılan kredinin konut kredisi vasfını değiştirmeyeceğinden KKDF istisnası uygulaması açısından düzeltme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

....

Vergi Dairesi Başkanı a.

.....