

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında kullandırılan kredilerde BSMV ve KKDF uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	70903105-180[29/01-10]-97466
Tarih	03.10.2013

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Gelir Yönetimi Daire Başkanlığı (I)

03/10/2013

Sayı : 70903105-180[29/01-10]-97466

Konu : Kentsel dönüşüm projesi kapsamında kullandırılan kredilerde BSMV ve KKDF uygulaması

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızda, riskli bina olarak tespit edilmesi veya kentsel dönüşüm alanı içerisinde yer alması vb. herhangi bir nedenle yıkılıp yeniden inşa edilecek binalarla ilgili olarak;

-binanın güçlendirilmesi amacıyla kullanılacak kredilerin,

-binanın yıkımı için kullanılacak kredilerin,

-konutun yıkılmasından önce konut finansmanı kapsamında kullanılan kredilerde, kredi konusu konutun yıkılmasından sonra kredinin kapatılamaması halinde, tapuda cins tahsis yapılarak konut inşa edilene kadar tapunun arsa tapuya dönmesi nedeniyle açık olan kredilerin,

-yeni yapılan konutun yüzölçümünün artması, katının değişmesi vb. nedenlerle ortaya çıkan ilave maliyetin finansmanı için halihazırda binada malik olan kişilere kullanılacak kredilerin,

-yeni inşa edilecek konutta müteahhit firmanın hak sahibi olacağı taşınmazların satılması durumunda bu konutları satın alan kişilere kullanılacak kredilerin,

kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) karşısındaki durumlarına ilişkin Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

Ayrıca ilgi (b)'de kayıtlı yazınızda, müşterilerin tapuda devir işlemi gerçekleştikten bir müddet sonra konut kredisi talebinde bulunmaları veya kredi talebi tapu devrinden önce yapılmış olsa bile ipotek tesisinin çeşitli idari/teknik süreçler/aksaklıklar dolayısıyla kredi kullanılmasından bir süre sonra gerçekleşiyor olması durumlarında kullanılacak kredilerin, KKDF'ye tabi tutulup tutulmayacağı sorulmaktadır.

1- BSMV Yönünden Değerlendirme:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Tahliye ve yıktırma" başlıklı 5 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasında, "Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır." hükmü ve "Uygulama işlemleri" başlıklı 6 ncı maddesinin (8) numaralı fıkrasında ise, "Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir." hükmü yer almaktadır.

6306 sayılı Kanunun "Dönüşüm gelirleri" başlıklı 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında, "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer

Ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 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.

Öte yandan, 30/12/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 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." hükmü, (3) nc fıkrasında; "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, 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.

Konuyla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan alınan 12/07/2013 tarihli ve 7488 sayılı yazıda, 07/06/2013 tarihli ve 20/658 sayılı Kurul toplantısında, "Kentsel dönüşüm kapsamında tamamlanmış veya tamamlanmamış konutlara ilişkin olarak kullandırılan kredilerin, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer verilen şartları taşıması halinde konut finansmanı kapsamında değerlendirilmelerinin mümkün bulunduğuna..." karar verildiği bildirilmiştir.

Ayrıca, 5582 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme gereği, 6362 sayılı Kanunun 57/1 maddesinde konut finansmanı tanımlanırken, tanımda "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 inşaaata başlanmamış konutlar

ile inşaat halindeki konutların alınması için verilen krediler de sisteme dahil edilmiş bulunmaktadır.

Buna göre,

-6306 sayılı Kanun kapsamında binanın güçlendirilmesi veya binanın yıkımı amacıyla hak sahiplerine kullanılacak kredilere,

-konutun yıkılmasından önce konut finansmanı kapsamında kullanılan kredilerde, kredi konusu konutun yıkılmasından sonra kredinin kapatılamaması halinde, yeni inşa edilecek binada konut sahibi olunması, dönüşüm sürecinde gerekli teminatların alınması ve dolayısıyla konut edinme amacının devam ettirilmesi şartıyla, kredinin yıkım tarihi itibarıyla kapatılmamış kısmına,

-yeni yapılan konutun yüzölçümünün artması, katının değişmesi vb. nedenlerle ortaya çıkan ilave maliyetin finansmanı için halihazırda binada malik olan kişilere kullanılacak kredilerin konut finansmanı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden bu tür kredilere,

-yeni inşa edilecek konutların müteahhit firmaca satılması durumunda, tüketicilere konut edinmesi amacıyla kullanılacak kredilere,

BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, konut finansmanı kuruluşlarının; söz konusu kredi işlemlerinde konut edinme amacının yeterli bilgi ve belgeyle tespit etmesi ve kullanılan kredinin Kurulca uygun görülen teminatlar ile güvence altına alınması gibi yükümlülükleri bulunmaktadır. Ayrıca, hak sahiplerine kullanılacak binanın yıkımı ve güçlendirilmesi kredilerinde de, bu işlemlerin 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğunun kredi kuruluşlarınca tespit edilmesi gerekmektedir.

2- KKDF Yönünden Değerlendirme:

12/05/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 2 nci maddesinde; bankalar ve finansman şirketlerince kullanılan tüketici kredilerinde (gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla kullanılan krediler) % 15 oranında, diğer kredilerde ise % 0 (sıfır) oranında fon kesintisi yapılması karara bağlanmıştır.

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

Buna göre,

-Riskli bina olarak tespit edilmesi veya kentsel dönüşüm alanı içinde yer alması nedeniyle bir binanın güçlendirilmesi veya yıkımı amacıyla kullanılacak kredilerin KKDF istisnasından yararlandırılması mümkündür. Bu güçlendirmenin veya yıkımın müteahhit firma ya da hak sahipleri

tarafından bizzat yapılması durumu değiştirmemektedir. Ancak istisnanın münhasıran güçlendirme veya yıkım konusu olan binanın sahibine kullandırılan kredilere uygulanacağı tabiidir.

-Yeni inşa edilecek binada da konut sahibi olunması, dnşm srecinde gerekli teminatların alınması ve dolayısıyla konut edinme amacının devam ettirilmesi şartıyla, yıkılan konutun ediniminde kullanılmış olan kredinin yıkım tarihi itibarıyla kapatılmamış kısmı üzerinden tahakkuk edecek faiz tutarları üzerinden fon kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

-Yeni yapılan konutun yzlşmnn artması, katının değişmesi vb. nedenlerle ortaya çıkan ilave maliyetin finansmanı için halihazırda binada malik olan kişilere kullandırılacak krediler üzerinden de KKDF kesintisi yapılmaması gerekmektedir.

-Yeni inşa edilecek konutta müteahhit firmanın hak sahibi olacağı konutları kendi ihtiyaçları için satın alacak gerçek kişilere kullandırılacak krediler üzerinden KKDF kesintisi yapılmaması gerekmektedir.

-Müşterilerin tapuda devir işlemi gerçekleştikten bir müddet sonra konut kredisi talebinde bulunması ve daha önceden satın alınıp tapuda adlarına kayıt (tescil) ettirilen bir konut için sonradan kullandırılacak kredinin konut kredisi olarak kabul edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Ayrıca, kredi talebi tapu devrinden önce yapılmış olsa bile kredi kullanımı ile eř zamanlı olarak ipotekle teminat altına alınmamış kredilerin de konut kredisi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, bankalarca kullandırılacak bu tür krediler üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Öte yandan, kredilerin yapılacak işle orantılı ve bu için amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı hususundaki denetimin ilgili banka tarafından yapılması gerekmekte olup, amacına uygun olarak kullanılmayan veya yapılacak işle orantılı olmayan kredilere ilişkin KKDF ve cezai faizin ödenmesinden krediyi kullandıran bankanın sorumlu tutulacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.