

Tapuda apart ünite olarak tescilli olan ve mesken amaçlı olarak kullanılacak taşınmaz mallarla ilgili kullanılacak kredilere KKDF ve BSMV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	64597866-180[29-2013]-140
Tarih	22.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-180[29-2013]-140

22/08/2013

Konu : Tapuda apart ünite olarak tescilli olan ve mesken amaçlı olarak kullanılacak taşınmaz mallarla ilgili kullanılacak kredilere KKDF ve BSMV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; bir inşaat firmasının kendisine ait turizm lejandlı arazi üzerine tapuda "apart ünite" olarak yer alacak taşınmazlar inşa etmeyi planladığı, toplu konutlara ilişkin yönetim planında "ana gayrimenkul bölümünde yer alan bağımsız bölümlerin mesken dışında başka şekilde kullanılabilmesinin yasak olacağına" dair madde konulacağı, apart ünite tapulu söz konusu yerlerin gerçek kişilerin kendi ihtiyaçları için oturma (konut) amaçlı olarak kullanılacağı ve bankanızca kredi kullandırılması durumunda da krediyi kullanan kişiden bu taşınmazı "konut" olarak kullanacağına dair taahhüt alınacağı belirtilerek, söz konusu apart üniteler için gerçek kişilere kullandırılacak kredilere

banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi uygulanıp uygulanmayacağı konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1- Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Yönünden Değerlendirme:

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, 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.

Diğer taraftan, 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin "1-c) 6802 Sayılı Kanunun 29/y Maddesinde Düzenlenen İstisna" başlıklı bölümünde; "2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan tüketiciler ifadesi, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin (e) bendinde; bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiler şeklinde tanımlanmıştır.

Bu hükümlere göre 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna hükmünün, konut finansmanı kuruluşlarının yukarıda tanımı bulunan tüketici kapsamına giren kişilerle, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralara uygulanması gerekmektedir. Ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalar çerçevesinde;

- kurumlar vergisinden muaf olsun olmasın kazançları kurumlar vergisinin konusuna giren mükelleflerin, ticaret şirketlerinin veya ticari amaçla kurulmuş ortaklık ya da işletmelerin; gerek konut edinme amacıyla kullandığı krediler gerekse sahip olduğu konutu teminat göstermek suretiyle kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

- gerçek kişilerin; mesleki veya ticari amaçla kullanacağı konutları edinmek için aldığı krediler, sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı ve kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

6802 sayılı Kanunun 29/y maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalara göre, söz konusu apart ünitelerin satın alınması için ticari veya mesleki olmayan amaçlarla gerçek kişilere kredi kullandırılması halinde, bu krediler dolayısıyla lehe alınacak paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır. Bu durumda, kredilerin tüketiciler tarafından konut edinme amacıyla kullanıldığına ilişkin tespitin bankanızca yapılması gerekmektedir.

2- Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Yönünden Değerlendirme:

12/05/1988 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 krediler de ise % 0 (sıfır) oranında KKDF kesintisi yapılması karara bağlanmıştır.

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

Öte yandan, konut satın almak isteyen gerçek kişi tüketicilere bankalarca kullandırılacak kredilerin fon kesintisine tabi tutulmaması için, satın alınan konutun krediyi kullanan gerçek kişi adına tapuda tescil edilmesi gerekmektedir

Buna göre, tapuda "apart ünite" olarak tescil edilen taşınmazların satılması sebebiyle bankanız tarafından gerçek kişi alıcılara kullandırılacak kredilerin söz konusu apart ünitelerin konut olarak kullanılması kaydıyla KKDF kesintisine tabi tutulmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026