

Konut kredisiyle edinilen konutun ve kredinin mirasçılara geçmesi durumunda KKDF ve BSMV istisnası uygulamasına devam edilip edilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	64597866-180[29-2013]-126
Tarih	16.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-180[29-2013]-126

16/08/2013

Konu : Konut kredisiyle edinilen konutun ve kredinin mirasçılara geçmesi durumunda KKDF ve BSMV istisnası uygulamasına devam edilip edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, konut kredisi devam ederken kredi kullanan kişinin vefat etmesi üzerine, mirasçılarının veraset ilamında belirtilen oranda konutta pay sahibi olması ve bankanızda devam eden krediyi mirastaki payları oranında kendilerine devir almaları ya da mirasçılarının kendi aralarında yaptıkları mal paylaşımından dolayı konutu ve devam eden krediyi sadece bir veya birkaç mirasçıya devretmeleri hallerinde kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) istisnasının devam edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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, konut finansmanı kapsamında BSMV istisnası uygulamasına ilişkin 17/4/2007 tarihli ve 26496 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin "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.

Konut finansmanı kapsamında kullandırılan kredilerde kredi vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, kredi konusu konutun üçüncü bir kişiye satılması veya devredilmesi halinde kredinin kullanım amacı olarak "konut edinimi" amacı kalmayacağından, konutun üçüncü kişiye satıldığı veya devredildiği tarihten itibaren söz konusu kredi dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan, 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 kredilerde ise % 0 (sıfır) oranında KKDF kesintisi yapılması karara bağlanmıştır.

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

Konut kredilerinde konutun kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin konut edinimi amacı kalmayacağından, konutun satış tarihi itibarıyla KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Ancak, ölüm sebebiyle mirasçılardan kredi konusu konuttaki hisseleri devralması halinde konut edinimi amacı devam ettiği için KKDF kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 12 nci maddesinde, ölüm halinde mükelleflerin ödevleri, mirası reddetmemiş kanuni ve mansup mirasçılara geçeceği, ancak mirasçılardan herbirinin ölünün

vergi borçlarından miras hisseleri nispetinde sorumlu olacağı belirtilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 599 uncu maddesinde ise, "Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalara göre, kredi kullanan kişinin vefat etmesi nedeniyle kredi konusu konutun ve kredinin veraset ilamında belirtilen oranda yasal mirasçılara geçmesi, kredi borcu ile konut edinme amacı arasındaki ilişkiyi koparmayacağından konutun, kredi borçlusu mirasçılar adına tapuda tescil edilmesi koşuluyla BSMV ve KKDF istisnası uygulamasına devam edilecektir.

Ayrıca, mirasçıların kendi aralarında yaptıkları mal paylaşımı işlemlerinde, devredilen hisseyle birlikte hisseye tekabül eden kredi borcunun da konut hissesinin devralana geçmesi durumunda, devredilen bu krediler için BSMV ve KKDF istisnasından yararlanılmaya devam edilecektir. Ancak miras paylaşımı işlemleri neticesinde, konut hissesi ile birlikte devredilmeyen kredi borcu olması halinde (örneğin konut hisselerinin bir veya birkaç mirasçıda bırakılmasına rağmen bu hisselerle tekabül eden kredi borcunun diğer bir veya birkaç mirasçıda kalmasında anlaşılması gibi hallerde), devredilmeyen bu kredi tutarları için konut edinimi amacı kalmayacağından, bu tutarlara devir tarihinden itibaren BSMV ve KKDF istisnası uygulanması mümkün değildir.

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