

Konut kredisiyle edinilen konutun üçte birinin krediyi kullananın eşine devredilmesi halinde BSMV ve KKDF uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	39044742-BSMV-975
Tarih	04.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-BSMV-975 04/07/2013

Konu : Konut kredisiyle edinilen konutun üçte birinin krediyi kullananın eşine devredilmesi halinde BSMV ve KKDF uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kendi adınıza 75.000 TL konut kredisi kullanmak suretiyle edindiğiniz konutun tapuya tescilinden bir gün sonra 1/3 ünün eşinize devredildiği belirtilerek, yapılan bu devir işleminin banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) karşısındaki durumu sorulmaktadır.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi 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, konut finansmanı kapsamındaki işlemlere BSMV istisnası uygulanmasına ilişkin 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 hüküm ve açıklamalara göre, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralar BSMV den istisnadır.

Ancak, konut kredilerinde kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan konutun üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin kullanım amacı olarak "konut edinimi" amacı kalmayacağından, konutun üçüncü kişiye satıldığı tarihten itibaren söz konusu kredi dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir. Söz konusu istisnadan yararlanmak için konut kredisini kullanan gerçek kişinin konutun sahibi olması gerekmektedir. İstisna uygulamasında, kredinin tarafları olan banka şubesi ve krediyi kullanan gerçek kişi dışındaki kişiler üçüncü kişi konumunda olup, aile bireylerine yapılan hisse satışlarının herhangi bir ayrıcalığı bulunmamaktadır.

Bu durumda, kredinin vadesi sona ermeden ve bakiyesi kapatılmadan, kredi konusu konutun 1/3 hissesinin eşinize devredilmesi halinde, devredilen hisse bakımından "konut edinimi" amacı kalmayacağından, konut finansmanı kapsamından çıkan söz konusu hisseye isabet eden kredi dolayısıyla hissenin devredildiği tarihten itibaren lehe alınan paraların BSMV ye tabi tutulması gerekmektedir.

Kaynak Kullanımını 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 konutun kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin konut edinimi amacı kalmayacağından, konutun satış tarihinden sonra tahakkuk edecek kredi faiz tutarları üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Bu itibarla, KKDF kesintisi yapılmadan kullandırılan konut kredilerinde kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan konutun mülkiyet hakkının tamamının ya da bir kısmının üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde bu tarihten sonra kredinin tamamı veya devredilen hisseye tekabül eden kısmı için tahakkuk ettirilecek faiz tutarları üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmekte olup, kredi konusu konutun aile bireylerine satılmış olması fon kesintisi yapılmasına engel teşkil etmemektedir.

Buna göre, kredi kullanarak alınan konutun mülkiyet hakkının 1/3 ünün daha sonra eşiniz adına tescil edilmesi sebebiyle, kullanılan kredinin devredilen hisseye tekabül eden kısmı için tahakkuk ettirilecek faiz tutarları üzerinden fon kesintisinin yapılması 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