

Üçüncü kişilere satılan konut için kullanılan kredinin konutun kredi borçlusu tarafından yeniden satın alınması halinde KKDF ve BSMV'ye tabi olup olmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-KKDF--154
Tarih	18.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.02-KKDF--154

18/11/2011

Konu : Üçüncü kişilere satılan konut için kullanılan kredinin konutun kredi borçlusu tarafından yeniden satın alınması halinde KKDF ve BSMV'ye tabi olup olmayacağı.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, bankanıza yapılan başvuruda daha önce konut kredisi olarak kullandırılan krediye ait konutun satılması nedeniyle devam eden kredinin taksitleri üzerinden kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) alınmaya başlandığı, ancak kredi borçlusu tarafından söz konusu konutun tekrar satın alması nedeniyle KKDF ve BSMV istisnası uygulanmasının talep edildiği belirtilerek, krediye konu olan ve satılan konutun tekrar kredi borçlusu tarafından satın alınması halinde, satın alma tarihi itibarıyla KKDF ve BSMV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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) %10 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.

Buna göre, konutun üçüncü kişilere satılması anında konut finansmanı kapsamında kullandırılan kredi ile konut edinme amacı arasındaki ilişki ortadan kalktığından, satılan konut tekrar satın alınsa bile, ilk kullandırılan kredi ile konut arasında bir bağ kalmaması sebebiyle, satın alınma tarihinden sonra da tahakkuk ettirilecek faizler üzerinden KKDF kesintisi yapılmasına devam edilecektir.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Yönünden:

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunun "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 1/c bölümünde; "... Bu bent hükmü uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar (krediyi kullandıran alından erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil) 6/3/2007 tarihinden itibaren B.S.M.V'den istisna olacaktır.

...

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında, B.S.M.V istisnası uygulanması gereken işlemler aşağıda yer almaktadır.

- Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla, konut finansmanı kapsamında kullandırılan kredilere ilişkin lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır.

...

- Sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, sahip oldukları konutların teminatı altında kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicinin kendisinin sahip olmadığı konutların teminatı altında kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralara B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, konut edinme amacıyla kullandırılan kredilerde kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan konutun satılması halinde, kredinin kullanım amacı olarak "konut edinimi" amacı kalmayacağından ve ipoteğin serbest bırakılmasından itibaren söz konusu kredinin konut kredisi niteliğini kaybedeceğinden, konutun satış tarihinden itibaren lehe alınan paraların BSMV ye tabi tutulması gerekmektedir.

Ancak, söz konusu kredi sözleşmesinin sahip olunan konutun teminatı altında tüketicilere kullandırılan kredi şeklinde değiştirilmesi halinde, bu kredi konut finansmanı tanımı kapsamına gireceğinden, kredinin teminatına ilişkin olarak kredi sözleşmesinde değişiklik yapıldığı tarihten itibaren lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.