

Tapuda nitelik olarak kargir ev, apart daire, kargir, mesken, kargir apartman olarak görünen ancak ticari amaçla işletilen taşınmazlara ilişkin konut kredilerinde BSMV ve KKDF istisnası uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-BSMV-29-y-106
Tarih	05.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.02-BSMV-29-y-106

05/09/2011

Konu : Tapuda kargir ev, apart daire, kargir, mesken, kargir apartman olarak görülen ancak ticari amaçla işletilen taşınmaza ilişkin kullanılacak konut kredilerinde BSMV ve KKDF uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, tapuda nitelik olarak kargir ev, apart daire, kargir, mesken, kargir apartman olarak görünen ancak hali hazırda ticari amaçla işletilen taşınmazlarla ilgili olarak kullanılacak konut kredilerine banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

BSMV 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.

Öte yandan, 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.

Bu hükümlere 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.

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.

Buna göre, tapuda nitelik olarak kargir ev, apart daire, kargir, mesken, kargir apartman olarak görünen ancak ticari amaçla işletilen taşınmazlarla ilgili olarak kullanılacak konut kredileri dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

KKDF Yönünden

12.05.1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 2 nci maddesinde; bankalar ve finansman şirketlerince kullanılan tüketici kredileri üzerinden (gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla kullanılan krediler) % 15 oranında, diğer krediler üzerinden ise % 0 (sıfır) oranında KKDF kesintisi yapılacağı karara bağlanmıştır.

Buna göre, ticari amaçlı olmamak kaydıyla, gerçek kişilere münhasıran kendi ihtiyaçlarının giderilmesine ilişkin konutların alımı amacıyla kullanılan kredilerden KKDF kesintisi yapılmamaktadır. Ayrıca, söz konusu kredilerin gerçek kişilerin kendi ihtiyaçları için konut alımında kullanılıp kullanılmadığının krediyi veren banka tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kredi kullanım aşamasında ticari faaliyette bulunulması durumunda ticari faaliyetin tevsiik edilmesi ve işyerinin işletme aktifine kaydedilmesi; kredi kullanım aşamasında ticari faaliyette bulunulmaması durumunda ise satın alınan işyerinin ticari faaliyette kullanılacağına taahhüt edilmesi ve iş yeri satın alındıktan sonra bunun işletme aktifine kaydedilmesi şartıyla işyeri alımı için kullanılan kredilerin "diğer krediler" kapsamında değerlendirilmesi ve bunlar üzerinden fon kesintisi yapılmaması gerekmektedir. Ancak, söz konusu hususların tevsiik edilememesi durumunda kullanılan kredilerin tüketici kredisi olarak değerlendirilmesi ve bu krediler üzerinden % 15 oranında KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Bu itibarla, ticari amaçla kullanılmak üzere satın alınan taşınmazın işletme aktifine kaydedildiğinin ilgili bankaya tevsiik edilememesi durumunda, kullanılan kredi, tüketici kredisi olarak KKDF kesintisine tabi tutulacaktır. Bunun yanı sıra, başlangıçta konut olarak kullanılacağı beyan edilmesine rağmen sonradan ticari amaçlarla kullanıldığı tespit edilen taşınmazların işletme aktifine kaydedildiği hususunun ilgili bankaya tevsiik edilememesi durumunda da söz konusu taşınmazların edinilmesinde kullanılan kredilerin tüketici kredisi olarak KKDF kesintisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

