

Konut kredisiyle müştereken edinilen konutun diğer borçluya satışı durumunda, kredinin konut finansmanı kapsamında değerlendirilmeye devam edilip edilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-BSMV-448
Tarih	05.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-BSMV-448

05/05/2011

Konu : Konut kredisiyle müştereken edinilen konutun diğer borçluya satışı durumunda, kredinin konut finansmanı kapsamında değerlendirilmeye devam edilip edilmeyeceği

İlgide kayıtlı dilekçelerinizde, 17.11.2005 tarihinde eşiniz adına tapuda tescil edilmiş olan bir konut için konut kredisi kullanıldığı ve sonradan konutun 31.05.2006 tarihinde tapuda kendi adınıza tescil edildiği ifade edilerek bu tarihten itibaren krediye kaynak kullanımını destekleme fonu kesintisi ile banka ve sigorta muameleleri vergisi uygulanıp uygulanmayacağı hakkında Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

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.

Öte yandan, konut finansmanı kapsamında banka ve sigorta muameleleri vergisi (B.S.M.V) istisnası uygulamasına ilişkin açıklamalar 84 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinde yapılmıştır. Bu Tebliğin "2. 2499 sayılı Kanunun Geçici 11 inci Maddesi Kapsamında B.S.M.V İstisnası Uygulaması" başlıklı bölümünde; "5582 sayılı Kanunun 20 nci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenen ve 6/3/2007 tarihinde yürürlüğe giren geçici 11 inci maddede; 'Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir...' hükümleri yer almaktadır.

2499 sayılı Kanunun geçici 11 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri, 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren konut finansmanı kapsamında kabul edilmektedir. Bu nedenle, konut finansmanı kapsamında kabul edilen kredi sözleşmeleri dolayısıyla 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren tahakkuk ettirilen faiz ve benzeri lehe alınan paraların tamamına, 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendi hükmü uyarınca B.S.M.V istisnası uygulanması gerekmektedir.

Buna göre; 6/3/2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicilerin 6/3/2007 tarihini takip eden üç aylık sürenin sonu itibarıyla, söz konusu kredi sözleşmelerinin konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmuş olmaları halinde, bu sözleşmeler dolayısıyla lehe alınan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere, konut finansmanı kapsamında B.S.M.V istisnası uygulamasına ilişkin düzenleme 6/3/2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle B.S.M.V istisnası uygulaması bakımından 31/5/2006 tarihinde eski eşiniz tarafından yapılan devir işleminin herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Bu durumda, 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendinde düzenlenen B.S.M.V istisnası uygulamasında, söz konusu kredinin 6/3/2007 tarihindeki durumu önem arz etmektedir.

Bu hükümlere göre, kredinin kullanıldığı 17/11/2005 tarihinden 6/3/2007 tarihine kadar geçen dönemde ... Bank A.Ş. (eski adı ... Bankası A.Ş.) tarafından lehe alınan paralara B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir. Ancak, adınıza ait 6/3/2007 tarihinde mevcut kredi sözleşmesinin konut finansmanı tanımına uyması ve konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunulmamış olması halinde, bu kredi sözleşmesi dolayısıyla adı geçen banka tarafından 6/3/2007 tarihinden itibaren lehe alınan paralara banka ve sigorta muameleleri vergisi istisnası uygulanması gerekmektedir. Aksi takdirde, söz konusu kredi sözleşmesi dolayısıyla adı geçen banka tarafından 6/3/2007 tarihinden sonra lehe alınan paraların da B.S.M.V ye tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 12.05.1988 tarih ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu 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 kaynak kullanımını destekleme fonu 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.

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 tesciledilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, konut kredilerinde, konutun, kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye satılması halinde, kredinin konut edinimi amacı kalmayacağından, konutun satış tarihinden itibaren tahakkuk ettirilecek faiz tutarları üzerinden KKDF kesintisi yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, yazınız ekinde yer alan dilekçelerde eski eşinizle "**ortak borçlu**" sıfatıyla konut kredisi kullandığınız ifade edilmekle beraber, dilekçeniz ekinde yer alan kredi sözleşmesinin incelenmesinden hangi sıfatla kredi ilişkisine taraf olduğunuz kesin olarak anlaşılamamaktadır. Bu sebeple asıl borçlu olmadığınız halde kefil sıfatıyla sözleşmeyi imzalamış olmanızla, borçlu olarak sözleşmeye taraf olmanız durumunda KKDF yönünden farklı şekilde işlem yapılması gerekmektedir.

Bu itibarla, tapuda konutun eski eşiniz adına tescil yapılma tarihi ile satış tarihi arasında geçen sürede kredi ilişkisinde asıl borçlu olmanız durumunda bu süre için geriye dönük cezalı KKDF kesintisi ödenmesi, eski eşinizin asıl borçlu olması halinde ise fon istisnasından yararlanılması gerekmektedir.

Diğer taraftan konutun satış tarihinden sonra, kredi ilişkisinin asıl borçlusu olmanız halinde fon istisnasından yararlanılması; ancak asıl borçlunun eski eşiniz olması durumunda ise KKDF kesintisi ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü Y.

(*) 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