

Prefabrik ile elik Konstrüksiyon Konut Kredilerinde BSMV ve KKDF Uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
Özelge no	E-64597866-180-1313657
Tarih	25.09.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-180-1313657

25.09.2024

Konu : Prefabrik ile elik Konstrüksiyon Konut Kredilerinde BSMV ve KKDF Uygulaması

... BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ülkemizde yaşanan deprem felaketi sonrasında çok sayıda kişinin prefabrik veya çelik konstrüksiyon konut tercih etmeye başladığı belirtilerek bankanız tarafından ticari veya mesleki olmayan amaçlarla gerçek kişi tüketicilere maliki bulundukları "*konut imarlı arsa tapusu*" üzerine inşa edilecek prefabrik ya da çelik konstrüksiyon konutun edinilmesi amacıyla (prefabrik/çelik konut yapım malzemesinin satın alınması ve kurulumu/inşası dahil mesken kullanımına hazır hale getirilmesi) kullanılacak krediler dolayısıyla lehe alınan paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden (BSMV) istisna olup olmayacağı ile bu krediler üzerinden kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi yapıp yapılmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinin birinci fıkrasında, banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine, her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paraların BSMV'ye tabi olduğu; mükellefi belirleyen 30 uncu maddesinde ise BSMV'yi banka ve bankerlerle sigorta şirketlerinin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ile değişik, 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde, "*İpotek finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler ile konut finansmanı kuruluşları tarafından aynı Kanun kapsamında kredinin kullanıldığı tarih itibarıyla üzerine kayıtlı konuta sahip olmayan tüketicilere kullandırılan konut kredileri ile bu kredilerin refinansmanı dolayısıyla lehe alınan paralar.*" hükmü bulunmakta olup, 7491 sayılı Kanunun 85 inci maddesi uyarınca anılan madde, Kanunun yayımı tarihi olan 28/12/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Öte yandan, 30/12/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasıdır. Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemleri de bu kapsamdadır.*" hükmü bulunmaktadır.

Konu ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığından alınan 15/12/2023 tarihli ve 46837 sayılı yazıda, "... gerçek kişi tüketicilere, maliki bulundukları konut imarlı arsa üzerinde inşa edilecek, tapu kütüğüne "*konut*" nitelikli taşınmaz varlık olarak tescili mümkün olan prefabrik ya da çelik konstrüksiyon konutun kullanıma hazır hale getirilmesi için kullanılacak kredilerin, kredi tesisi aşamasında tüketicinin sahip olduğu işleme konu arsa üzerinde ipotek tesis edilmesi şartıyla, 6362 sayılı Kanun'un 57. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olduğu ..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Diğer taraftan, 12/5/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF Hakkında 6 Sıra No.lu Tebliğin 2 nci maddesinde, KKDF kesintisi oranları; bankalar ve finansman şirketlerince kullandırılan tüketici kredilerinde (gerçek kişilere ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla kullandırılan krediler) % 15, diğer kredilerde ise % 0 (sıfır) olarak belirlenmiştir.

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.

Ayrıca, 2 Seri No.lu KKDF Kesintisi Sirkülerinde konut finansmanı kapsamında kullanılacak kredilerin KKDF kesintisi karşısındaki durumu hakkında açıklamalar yer almaktadır.

Buna göre, gerçek kişi tüketicilere, maliki bulundukları konut imarlı arsa üzerinde inşa edilecek ve tapu kütüğüne "konut" nitelikli taşınmaz varlık olarak tescili mümkün olan prefabrik ya da çelik konstrüksiyon konutun kullanıma hazır hale getirilmesi için kullanılacak kredilerin, kredi tesisi aşamasında tüketicinin sahip olduğu işleme konu arsa üzerinde ipotek tesis edilmesi şartıyla konut kredisi olarak değerlendirilmesi ve bu krediler dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması ve bu krediler üzerinden KKDF kesintisi yapılmaması mümkün bulunmaktadır.

Ancak, 28/12/2023 tarihinden itibaren kullanılan konut kredilerinde BSMV istisnasından faydalanabilmesi için tüketicinin kredinin kullanıldığı tarih itibarıyla üzerine kayıtlı konutunun bulunmaması gerektiği tabiidir.

Öte yandan, söz konusu kredilerin gerçek kişilerin prefabrik ya da çelik konstrüksiyon konutun kullanıma hazır hale getirilmesine yönelik olarak kullanılması ve bu amacı gerçekleştirmeye yetecek miktarla sınırlı tutulması hususlarının krediyi kullandıran bankanız tarafından değerlendirilmesi gerektiği tabiidir.

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.