

Bankaya devredilen taşınmazın vefa hakkı kullanım bedeli üzerinde bir bedelle satılması halinde başka bankaya ait kredi borçlarına devdedilmesi durumunda KDV istisnası.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-130-6236
Tarih	14.03.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-130-6236

14.03.2024

Konu : Bankaya devredilen taşınmazın vefa hakkı kullanım bedeli üzerinde bir bedelle satılması halinde başka bankaya ait kredi borçlarına devdedilmesi durumunda KDV istisnası.

İlgi : ... tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketiniz ile ... A.Ş. (Banka) arasında 02.11.2022 tarihinde 27 adet gayrimenkulleriniz için vefa hakkı ile devir protokolü imzalanarak Bankaya olan kredi borcunuzun kapatıldığı, gayrimenkullerin satışından kalan tutarın Bankaya ait kredi borcunuzun kalmamasından dolayı diğer bankalardaki kredi borçlarınıza devredilmesi durumunda da Bankaya düzenlenecek faturada Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesine göre istisna uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-17/4-r maddesinde, bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve tesliminin KDV'den istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/F-4.16.3.) bölümünde;

"Bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanlar ile kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketleri tarafından devir ve teslimi KDV'den istisnadır. Bu istisnanın

uygulanabilmesi için iştirak hisseleri ile taşınmazların iki yıl aktifte bulundurulması gerekmez.

İstisna sadece bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine olan borca karşılık, banka, finansal kiralama ve finansman şirketlerine yapılacak devir ve teslimler ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketleri tarafından devir ve tesliminde uygulanır. Borca karşılık banka, finansal kiralama ve finansman şirketleri dışında üçüncü kişilere yapılan satışlar, istisna kapsamında değerlendirilmez.

...

İstisna uygulanabilmesi için, devir ve teslime konu taşınmaz ve iştirak hisselerinin bankaya, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması gerekir.

İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlere uygulanır. Bağış, hibe şeklindeki devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır.

Öte yandan, söz konusu istisna uygulamasında, borçlu olanlar, kefiller ile finansal kiralama ve finansman şirketlerinin, taşınmaz ve iştirak hisselerini ticaretini yapmak amacıyla aktiflerinde bulundurup bulundurmadıkları dikkate alınmaz."

açıklamaları yer almaktadır.

Taşınmazların bankalara devir ve tesliminde 3065 sayılı Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında istisna uygulanabilmesi için, devir ve teslime konu taşınmazların bankalara borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması ve devir ve teslimin borca karşılık olarak bankalara yapılması gerekmektedir.

Buna göre, Şirketiniz ile Banka arasında imzalanan protokole istinaden kredi borçlarına mahsuben protokolde belirtilen taşınmazların vefa hakkı kullanım bedeline göre Bankaya devri, 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV'den istisnadır.

Öte yandan, söz konusu protokol gereği taşınmazların vefa hakkı kullanım bedelinin üzerinde bir bedelle Banka tarafından üçüncü şahıslara satılması halinde, vefa hakkı kullanım bedelini aşan tutarın bir kısmının veya tamamının Şirketinizin kullanımına bırakılmayıp diğer bankalara olan kredi borçlarınıza karşılık devredilmesi durumunda bu tutarlar için KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünden faydalanılması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 15.09.2026