

Yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların ferdileşme sonrasında konut kredisi ve ipotek tesis işleminin aynı zamanda olmaması halinde BSMV ve KKDF istisnası hk.

Sayı:

E-64597866-180-1562037

Tarih:

05/11/2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-180-1562037

05.11.2024

Konu : Yapı kooperatiflerinin inşa ettikleri konutların ferdileşme sonrasında konut kredisi ve ipotek tesis işleminin aynı zamanda olmaması halinde BSMV ve KKDF istisnası

...

İlgi : a) 05.12.2022 tarihli özelge talep formunuz.
b) 05.12.2022 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve dilekçenizin incelenmesinden, bankanız tarafından konut inşaatı amacıyla ... Konut Yapı Kooperatifine kredi kullandırıldığı, inşaatın 2022 yılında tamamlandığı ve aynı yıl tapuların ferdileşme (kooperatif üyeleri adına tescil) işlemlerine başlandığı, bankanızca söz konusu kooperatif üyelerine konut kredisi kullandırılması sürecinde kooperatif inşaatlarında yapılacak ferdileşme işleminin toplu olarak gerçekleştirildiği gerekçesiyle ipotek ve ferdileşme işlemlerinin aynı gün içerisinde yapılmasının sistemselsel olarak mümkün bulunmadığı, ferdileşme işlemi sonuçlandıktan sonra web tapu sisteminden üyelerce randevu alınarak bankanızca ipotek işleminin yapılabileceğine ilişkin tapu müdürlüğünce bilgi verildiği, bu bağlamda konut kredisi kullandırımından sonra yapılacak ipotek tesis işleminin banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) istisnası ve kaynak kullanımını destekleme fonu (KKDF) kesintisi uygulamasına etki edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 (c) bendiyle 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (y) bendi, "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." şeklinde değiştirilmiş olup, söz konusu değişiklik 28/12/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik uyarınca, kredinin kullanıldığı tarih itibarıyla üzerine kayıtlı konuta sahip olanların doğrudan kullandıkları konut kredileri dolayısıyla lehe alınan paralar istisna kapsamı dışına çıkarılmak suretiyle konut kredilerinde istisna uygulamasına sınırlama getirilmiştir.

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.

Ayrıca, konu hakkında Sermaye Piyasası Kurulu ile yapılan yazışma sonucu alınan 22/10/2008 tarihli ve 16736 sayılı yazıda, Kurul Karar Organının 26/9/2008 tarihli ve 26/1059 sayılı Kararında, "Kredi konusu konutun ipotek alınmadan nakit karşılığı kullandırılması halinde, kredinin "konut kredisi" niteliğinden ziyade standart bir "tüketici kredisi" niteliği taşıyacağı, bu itibarla konut finansmanı kapsamından çıkacağı, zira Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/A maddesi uyarınca "konut edinimi amacıyla kredi kullandırılması" konut finansmanı kapsamına alınırken, kredi kurumuna tüketicinin kredi kullanma amacını tespit etme yükümlülüğünün getirildiği, kredi kullanma amacının tespitinde en önemli unsurun ipotek olduğu düşünüldüğünde, ancak ipotek teminatlı kredilerin konut finansmanı kapsamında değerlendirilebileceği ..." hususlarının Bakanlığımıza bildirilmesine karar verildiği belirtilmektedir.

Diğer taraftan, 12/5/1988 tarihli ve 88/12944 sayılı Kararnameye ilişkin KKDF Hakkında 6 Sıra No.lu 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 KKDF kesintisi yapılacağı karara bağlanmıştır.

Aynı Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı bendinde ise konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri fon kesintisinden muaf tutulmuştur.

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

Bu hükümler uyarınca, bankalarca gerçek kişilere konut alımına ilişkin kullandırılan konut kredilerinin, konutun ipotekle teminat altına alınması şartıyla BSMV'den istisna tutulması ve bu kredilerden KKDF kesintisi yapılmaması mümkün olup, konutun edinimi ile kredi kullanımı işlemlerinin eşzamanlı olarak yapılması gerekmektedir. Diğer taraftan, 28/12/2023 tarihinden itibaren kullanılan konut kredilerinde, sadece kredinin kullanıldığı tarih itibarıyla üzerine kayıtlı konuta sahip olmayan tüketicilere kullandırılan konut kredilerinin BSMV istisnasından faydalanması mümkün bulunmaktadır.

Diğer yandan, konu hakkında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) ile yapılan yazışma sonucu alınan 10/3/2023 tarihli ve 7879023 sayılı yazıda, özetle; yapı kooperatiflerinin konut, işyeri niteliğindeki kat mülkiyetli ve kat irtifaklı bağımsız bölümlerin ferdileşme-ipotek işlemini bir arada göstermek suretiyle tek bir yevmiye numarası ile tamamlanmasını engelleyen mevzuatlarında bir hüküm bulunmamakla birlikte, TAKBİS'in sistemsel/yazılımsal olarak buna izin vermediği ve bu nedenle ferdileşme işlemi tamamlandıktan sonra başkaca bir işlemle ipotek tesis edilebildiği, diğer taraftan ferdileşme işleminin tamamlanmasının ardından ipotek işlemi tesisini engelleyen herhangi bir hukuki düzenlemenin de bulunmadığı, sonuç itibarıyla gerek ferdileşme gerekse ipotek veya ferdileşme ile

ipoteke işleminin peşpeşe tamamlanabilmesinin ilgili müdürlüğün işlem yoğunluğuna göre değişiklik gösterebildiği ifade edilerek, ferdileşme-ipoteke işleminin aynı anda tek resmi senet ve tek yevmiye numarası alınması suretiyle karşılanabilmesi için gerekli sistemsel yazılım düzenlemesinin yapılabilmesinin mümkün olduğu yönünde görüş bildirilmiştir.

Bunun yanı sıra, konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu ile yapılan yazışma sonucu alınan 15/12/2023 tarihli ve 46837 sayılı yazıda ise özetle; 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesi uyarınca ipotekle teminat altına alınmış bir kredinin konut finansmanı kapsamında olduğu konusunda herhangi bir tereddüt bulunmamakla birlikte, dilekçe konusu işlemde de ipotek tesisinin öngörüldüğü ancak ipotek ve ferdileşme işlemlerinin aynı gün içerisinde yapılmasının sistemsel olarak mümkün olmaması nedeniyle ferdileşme işlemi sonuçlandıktan sonra bankaca ipotek işleminin yapılabileceğinin ve bahse konu ferdileşme ve ipotek işlemlerinin eş zamanlı olarak yapılmasına engel teşkil eden durumun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının sistemsel yazılım sorunundan kaynaklandığının ifade edildiği dikkate alındığında; konut finansmanı kuruluşunun kredi kullanma aşamasında konut edinimi amacını tespit etmesi ve ferdileşme sonrası ipotek tesis etme sorumluluğunun konut finansmanı kuruluşunca üstlenilmesi kaydıyla, söz konusu işlemin 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olduğu yönünde görüş bildirilmiştir.

Bu bağlamda, söz konusu olayda ferdileşme ve ipotek işlemlerinin eş zamanlı olarak yapılmasına engel teşkil eden durumun Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün sistemsel yazılım sorunundan kaynaklandığı dikkate alındığında; bahsedilen konut yapı kooperatifi üyelerine kullanılacak kredilerin konut edinimi amacının bankanızca yeterli bilgi ve belgelerle tespit edilmesi ve ferdileşme sonrası ipotek tesis etme sorumluluğunun da tarafınızca üstlenilmesi kaydıyla, bahse konu kredilerin konut finansmanı kapsamında değerlendirilerek bu krediler dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanması ve söz konusu kredilerden fon kesintisi yapılmaması mümkün bulunmaktadır.

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

Bilgi edinilmesini rica ederim.