

Tarih : 19.03.2021

Sayı : 2021 / 32

Konu : Kredi borcu karşılığı taşınmazın bankaya devri ve satılması halinde ortaya çıkan farkların KDV açısından değerlendirilmesi

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan 25.01.2021 tarihli ve 62717 sayılı özelgeyle kredi borcuna karşılık bankaya devri ile ilgili taşınmazın satılması halinin KDV açısından değerlendirmesi yapılmıştır.

İlgili özelge kapsamında önemli hususlara aşağıda yer verilmiştir:

- Taşınmazların bankalara devir ve tesliminde 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi kapsamında istisna uygulanabilmesi için, devir ve teslimde **konu taşınmazların bankalara borçlu olanlara veya bu borca kefil olanlara ait olması ve devir ve teslimin borca karşılık olarak** bankalara yapılması gerekmektedir.
- Kredi borçlusunu ile Banka arasında imzalanan protokole istinaden kredi borçlarına mahsuben protokolde belirtilen taşınmazların **ortalama ekspertiz değerine** göre Bankaya devri 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesine göre KDV'den istisna olacaktır.
- Söz konusu protokol gereği taşınmazların **ortalama ekspertiz değerinin üzerinde bir bedelle Banka tarafından satılması halinde aşan tutarın bir kısmının veya tamamının kredi borçlusuna kullanımına bırakılması durumunda** 3065 sayılı Kanunun (17/-r) maddesinde yer alan borca karşılık olma şartı sağlanmadığından, **kredi borçlusunun kullanımına bırakılan tutar üzerinden genel hükümler çerçevesinde KDV hesaplanması gerekecektir.**

Bankanın satışları ise; 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28. maddesindeki, bankaların her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar üzerinden Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tahsil edileceği hükmü nedeniyle üzerinden BSMV'ye tabi olacaktır. Banka tarafından kredi borçlusunun kullanımına bırakılmayan tutar üzerinden Banka tarafından BSMV tahsil edilmesi gerekmektedir.

[25.01.2021 Tarihli 62717 Sayı ve Özelge](#)

Saygılarımızla...

Not: Bu sirküler bilgilendirme amaçlıdır. Sirkülerde yer alan konu ile ilgili olarak profesyonel bir danışmana başvurunuz.