

KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ KAPSAMINDA KULLANDIRILACAK KREDİLERDE BSMV İSTİSNASI ve İADESİ

Serdar KUŞCU (*)

1 - GİRİŞ

Kamuoyu tarafından “Mortgage Yasası” olarak bilinen 5582 sayılı ‘Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’, 06.03.2007 tarihli 26454 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Kanun ile İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Finansal Kiralama Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda önemli değişiklikler yapılmıştır. Biz bu çalışmamızda Gider Vergileri Kanunu çerçevesinde konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak işlemlerde, banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) istisnası uygulamasına ve 06.03.2007 tarihinden önce düzenlenmiş olan konut kredisi sözleşmeleri dolayısıyla ödenen banka ve sigorta muameleleri vergisinin iadesinin söz konusu olup olmayacağına ilişkin açıklamalara yer vereceğiz.

2-TANIMLAR

2.1- Konut Finansmanı

Konut finansmanı 28.07.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun¹ 38/A maddesinin birinci fıkrasında şu şekilde tanımlanmıştır: “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.”

2499 sayılı Kanuna 5582 sayılı Kanunun 20’inci maddesi ile eklenen ve 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 11’inci maddesinde; “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 tanı-

(*) Vergi Denetmeni

¹ 30.07.1981 Tarihli ve 17416 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

mı 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.” hükmü yer almaktadır. Görüldüğü üzere, 06.03.2007 tarihinden önce kullandırılan krediler için tüketicilere 3 aylık bir süre verilerek yaptıkları sözleşmenin 2499 sayılı Kanunun 38/A kapsamı dışında değerlendirilmesini talep etme haklarının olduğu eğer 3 aylık sürede böyle bir talepte bulunmamaları halinde maddenin yürürlük tarihinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmelerin de 38/A kapsamında (konut finansmanı sistemi çerçevesinde) değerlendirileceği belirtilmektedir.

2.2- Konut Finansmanı Kuruluşları

Aynı Kanunun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında konut finansmanı kuruluşları ise; “konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.” şeklinde ifade edilmiştir.

2.3- Konut Finansmanı Fonu

Konut finansmanı fonu, 2499 sayılı Kanunun 38/B maddesine göre; ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

2.4- İpotek Finansman Kuruluşları

İpotek finansmanı kuruluşları da Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinde tanımlanmış

olup; münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.

2.5- Tüketici

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan tüketiciler ifadesi, 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun² 3’üncü maddesinin (e) bendinde; bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiler şeklinde tanımlanmıştır.

3- 5582 SAYILI KANUN ile 6802 SAYILI GİDER VERGİLERİ KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ve İSTİSNA UYGULAMALARI

5582 sayılı Kanunun 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren 30’uncu maddesi ile 13.07.1956 tarihli 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu’nun³ “İstisnalar” başlıklı 29’uncu maddesinin (i) ve (u) bentleri değiştirilmiş ve maddeye (y) bendi eklenmiştir.

6802 sayılı Kanunun 29’uncu maddesinin (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. Bu bent hükmü uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar 06.03.2007 tarihinden itibaren BSMV’den istisnadır.

² 08.03.1995 Tarihli ve 22221 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

³ 23.07.1956 Tarihli ve 9362 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak işlemlerde, banka ve sigorta muameleleri vergi istisnası uygulamasına ilişkin açıklamaların yer aldığı 84 Seri No'lu Gider Vergileri Genel Tebliği'nin⁴ 1/c bendinde konuyla ilgili olarak aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir.

"Bu hükümlere göre 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna hükmünün, konut finansmanı kuruluşlarının yukarıda tanımlanan tüketici kapsamına giren kişilerle, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe aldıkları paralara uygulanması gerekmektedir. Ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullanılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalar çerçevesinde;

- Kurumlar vergisinden muaf olsun olmasın kazançları kurumlar vergisinin konusuna giren mükelleflerin, ticaret şirketlerinin veya ticari amaçla kurulmuş ortaklık ya da işletmelerin; gerek konut edinme amacıyla kullandığı krediler gerekse sahip olduğu konutu teminat göstermek suretiyle kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara,

- Gerçek kişilerin; mesleki veya ticari amaçla kullanacağı konutları edinmek için aldığı krediler, sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı ve kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullandığı krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir."

Tebliğ'de yapılan açıklamalar doğrultusunda 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında, B.S.M.V istisnası uygulanması gereken işlemler aşağıda yer almaktadır.

- Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla, konut finansmanı kapsamında kullanılan kredilere ilişkin lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır.

ÖRNEK 1:

(X) Bankası tarafından konut edinimi amacıyla Bayan (C)'ye 120.000-YTL tutarında 120 ay vadeli ipotekli konut kredisi kullandırılmıştır. Bu kredinin taksit tutarı 1.500-YTL olarak belirlenmiştir. (X) Bankasının, taksit dönemlerinde faiz, komisyon ve benzeri adlarla lehe aldığı paranın 500-YTL olması halinde, bu tutarın tamamı B.S.M.V'den istisna olacaktır.

Ancak Bayan (C) konut finansmanı kapsamında kullandığı kredi ile sahip olduğu konutu, mesleki ya da ticari bir amaçla kullanırsa, bu krediye ilişkin (X) bankasının lehe aldığı 500-YTL, B.S.M.V'ye tabi olacaktır.

- Sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması

Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere, sahip oldukları konutların teminatı altında kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralar, B.S.M.V'den istisnadır. Ancak, tüketicinin kendisinin sahip olmadığı konutların teminatı altında kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralara B.S.M.V istisnası uygulanması mümkün değildir.

⁴ 17.04.2007 Tarih ve 26496 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Öte yandan, tüketicilerin ortak mülkiyet şeklinde sahip olduğu bir konuttaki hissesinin konut finansmanı kapsamında, ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde “konut olarak” teminat gösterilebilmesinin mümkün olması halinde, B.S.M.V istisnası uygulanacaktır.

2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde belirtilen “sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” işleminde; 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (y) bendi kapsamında uygulanacak istisnaya ilişkin tutarın (krediyi kullandıran alınan erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil) hesaplanmasında, kullandırılan toplam kredinin, teminat olarak gösterilen konut değerine isabet eden kısmının dikkate alınması gerekmektedir. Konut değerinin hesaplamaya dâhil edilecek tutarında, kredi kullandırılan tüketicinin konuttaki hisse payı dikkate alınır. Söz konusu istisna tutarının hesaplanmasına ilişkin örnek aşağıda yer almaktadır.

ÖRNEK 2:

5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra (Y) Bankası tarafından tüketici bay (X)'e, tamamına sahip olduğu konutun teminatı altında konut edinme amacı dışında kredi kullandırılmıştır. Bay (X)'in sahip olduğu ve teminat olarak gösterdiği konutun değeri 100.000-YTL, toplam kredi tutarı 150.000-YTL, kredinin vadesi 240 ay ve taksit tutarı 1.250-YTL olarak belirlenmiştir. (Y) Bankasının, taksit dönemlerinde faiz, komisyon ve benzeri adlarla lehe aldığı paranın 600-YTL olması halinde, bu tutarın aşağıda belirtilen şekilde tespit edilen 2/3 oranındaki kısmına B.S.M.V istisnası uygulanacaktır.

Konutun Değeri / Toplam Kredi

$$= 100.000/150.000 = 2/3$$

Bu durumda, (Y) Bankasının taksit dönemle-

rinde lehe alacağı 600-YTL'nin $(600 \times 2/3 =)$ 400-YTL'lik kısmı, 6802 sayılı Kanunun 29'uncu maddesinin (y) bendi hükmü uyarınca BSMV'den istisna olacak, kalan $(600-400=)$ 200-YTL'lik kısmı ise BSMV'ye tabi olacaktır.

Öte yandan Bay (X)'in teminat olarak gösterdiği konutun % 50 oranında hissesine sahip olması halinde, istisnaya tabi olacak/olmayacak lehe alınan paralar aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Konutun Değeri / Toplam Kredi

$$= (100.000 \times 0,50 =) 50.000/150.000 = 1/3$$

BSMV'den İstisna Olacak Lehe Alınan Para

$$\text{Tutarı} = 600 \times 1/3 = 200\text{-YTL}$$

BSMV'ye Tabi Olacak Lehe Alınan Para Tutarı

$$= 600-200 = 400\text{-YTL}$$

Bay (X)'in, (Y) Bankasından aldığı 150.000-YTL'lik kredinin tamamını veya bir kısmını mesleki ya da ticari amaçla kullanması halinde, bu kredi ile ilgili olarak lehe kalan paralara 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisnaya uygulanması mümkün değildir.

ÖRNEK 3:

(K) Limited Şirketi sahip olduğu bir konutu teminat göstermek suretiyle (T) Bankasından 100.000-YTL kredi kullanmıştır. Söz konusu kredi kullanımı nedeniyle (T) Bankası lehine kalan paralara 6802 sayılı Kanunun 29/y maddesinde yer alan istisna uygulanmayacaktır.

4-2499 SAYILI SERMAYE PİYASASI

KANUNUNUN GEÇİCİ 11'İNCİ MADDESİ

KAPSAMINDA BSMV İSTİSNASI UYGULAMASI

5582 sayılı Kanunun 20'inci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenen ve 06.03.2007 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 BSMV istisnası uygulanması gerekmektedir.

Buna göre; 06.03.2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar, BSMV’den istisnadır. Ancak, tüketicilerin 06.03.2007 tarihini takip eden üç aylık sürenin sonu itibariyle, söz konusu kredi sözleşmelerinin konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmuş olmaları halinde, bu sözleşmeler dolayısıyla lehe alınan paralara, BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, bu şekilde başvuruda bulunan tüketicilerin kredi sözleşmeleri dolayısıyla bankalar tarafından lehe alınan paralara uygulanan istisnalar nedeniyle beyan

olunmayan BSMV tutarları, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde hesaplanacak ceza ve gecikme faizi ile birlikte krediyi veren mükelleflerden aranacaktır.

5- 06.03.2007 TARİHİNDEN ÖNCE DÜZENLENEN KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMELERİ DOLAYISIYLA ÖDENEN BSMV’NİN İADESİ

6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine 5582 sayılı Kanunun 30 uncu maddesiyle eklenen (y) bendi hükmüyle, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar 06.03.2007 tarihinden itibaren BSMV’den istisnadır.

Ayrıca yine 5582 sayılı Kanunun 20’inci maddesi ile 2499 sayılı Kanuna eklenen ve 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 11’inci maddeye göre; 06.03.2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralar da BSMV’den istisnadır. Ancak, tüketicilerin 06.03.2007 tarihini takip eden üç aylık sürenin sonu itibariyle, söz konusu kredi sözleşmelerinin konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunmuş olmaları halinde, bu sözleşmeler dolayısıyla lehe alınan paralara, BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre 06.03.2007 tarihinden önce kullanılan konut kredilerinde banka ve sigorta muameleleri vergisi istisnası uygulanabilmesi için bu kredilerde 84 Seri No’lu Gider Vergileri Genel Tebliği’nde aranan şartların bulunup bulunmadığının bankalar (genel olarak konut finansmanı kuruluşları) tarafından tespit ve tevsiki gerekmektedir. İstisna uygulanması gereken bu

krediler dolayısı ile fazla ve yersiz uygulanan banka ve sigorta muameleleri vergisinin iade edilebilmesi için gereken şartlar 2008/1 Sıra No'lu Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi İç Genelgesi'nde⁵ aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

- İade konusu işlemin konut finansmanı tanımı kapsamında banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna edilmiş bir işlem olması,

- Bu vergiye muhatap olanlar ile bu işlemleri yapan mükellef tarafından, işlemi yapan mükellefin mükellefiyetinin bulunduğu yer vergi daireesine başvurulması,

- İade konusu işlem dolayısı ile ilgili vergilendirme döneminde banka ve sigorta muameleleri vergisinin beyan edilip, ödenmiş olduğunun mükellef tarafından tevsik edilmesi,

- Vergiye muhatap olan kişi tarafından sözleşme konusu işlemin 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunulmadığının tevsik edilmesi.

Buna göre, banka şubeleri tarafından ödenen banka ve sigorta muameleleri vergisinin istisna uygulanması gereken konut kredi işlemleri dolayısıyla lehe alınan paralar üzerinden hesaplanarak ödenen vergi olduğunun tespit edilmesi halinde, yukarıda yer alan açıklamalar ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda yer alan düzeltme hükümleri çerçevesinde bu vergilere muhatap olanlara verilmek üzere mükellefe iade edilmesi mümkün bulunmaktadır.

6- SONUÇ

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından hazırlanan ve 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5582

sayılı Konut Finansmanı Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Türkiye'de de ipoteğe dayalı konut finansmanı (mortgage) sistemine geçilmiştir.

Söz konusu kanun ile konut finansman sistemine ilişkin olarak birçok kanunda önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu bağlamda 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 29'uncu maddesine (y) bendi eklenmiş ve bu bent hükmü uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar 06.03.2007 tarihinden itibaren BSMV'den istisna olmuştur. Böylece banka ve sigorta işlemlerinden lehe alınan paralar üzerinden yüzde 5 oranında BSMV ödenirken, konut finansmanı nedeniyle ödenecek kredi faizleri ile düzenlenecek sigorta poliçeleri için BSMV ödenmesi söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen ve 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren geçici 11'inci madde hükmüyle; 06.03.2007 tarihinden önce düzenlenen ve konut finansmanı tanımına uyan kredi sözleşmeleri dolayısıyla bu tarihten itibaren lehe alınan paralarında BSMV'den istisna olabilmesi mümkün olabilmektedir. Söz konusu istisna hükmü dolayısıyla 5582 sayılı Kanunun yürürlüğünden önce düzenlenmiş olan konut kredisi sözleşmeleri dolayısıyla ödenen banka ve sigorta muameleleri vergisinin iadesi de belli bazı koşullar altında söz konusu olmaktadır. Gelir İdaresi uygulamaya yön vermek için 84 Seri No'lu Gider Vergileri Kanunu Genel Tebliği ve 2008/1 Sıra No'lu Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi İç Genelgesini yayımlamıştır.

⁵ 14.02.2008 Tarih ve B.01.0.GİB.0.01.56/5601- 1414/15200 Sayılı İç Genelge

KAYNAKLAR :

1. 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu
2. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
3. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine ilişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
4. 84 Seri No'lu Gider Vergileri Kanunu Genel Tebliği
5. 2008/1 Sıra No'lu Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi İç Genelgesini