

Tasarruf finansman sözleşmesi ve sözleşmenin teminatını oluşturan kağıtların damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155[2022/155]-979955
Tarih	02.09.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-155[2022/155]-979955

02.09.2022

Konu : Tasarruf finansman sözleşmesi ve sözleşmenin teminatını oluşturan kağıtların damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 8/6/2022 tarihli ve 31860 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7/6/2022 tarihli ve 10218 sayılı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı gereği, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında tasarruf finansman faaliyetinde bulunduğunuz, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesinin ikinci fıkrasına göre tasarruf finansman şirketlerinin konut finansmanı kuruluşları arasında sayıldığı belirtilerek tasarruf finansman faaliyetiniz kapsamında müşterileriniz ile imzalanan tasarruf

finansman sözleşmesi çerçevesinde sağladığınız konut finansmanından doğmuş/doğacak alacaklarınızın teminatına ilişkin olarak yapılacak gayrimenkul ipotek tesisi işlemlerinin 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (o) bendi kapsamında harçtan ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "*IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün (36) numaralı fıkrası kapsamında damga vergisinden istisna tutulup tutulmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

488 Sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imzalayanlar olduğu; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda ise üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 9 uncu maddesinde, Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümleri yer almaktadır.

Anılan Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "*IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün 36 ncı fıkrasında, sermaye piyasası araçlarının ihracına ve 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 31/B maddesi kapsamında teminat yöneticisinin taraf oldukları dahil bu ihraca konu teminatlara ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtların, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlara ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtların damga vergisinden istisna edildiği hükme bağlanmıştır.

Söz konusu fıkranın uygulanmasına ilişkin açıklamaların yapıldığı 49 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 3.2 no.lu bölümünde, "...2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinde konut finansmanı kuruluşları olarak tanımlanan ve 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 şirketlerinin, konut finansmanı işlemlerine ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar ile bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlara ilgili olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna edilmiştir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 58 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin tapu harcının mükellefi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümün 7/a fıkrasında ise ipotek tesisinde, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (o) bendinde, konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemlerinin tapu harcından istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış olup, 6362 sayılı Kanunun 139 uncu maddesinde, mevzuatta 2499 sayılı Kanun hükümlerine yapılan atıfların, bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının; finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile finansal kiralama, faktöring, finansman ve tasarruf finansman sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemek olduğu; 39/A maddesinin birinci fıkrasında, tasarruf finansman sözleşmesinin, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimi için müşteriye finansman kullanma hakkı veren, şirkete ise müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü ile organizasyon ücreti alma hakkı veren, faizsiz finansman esaslarına göre düzenlenen sözleşme olduğu hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 6362 sayılı Kanunun "*Konut ve varlık finansmanı*" başlıklı 57 nci maddesinin birinci fıkrasında; konut finansmanının, konut edinimleri 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 kullandırılması olduğu, konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemlerinin de bu kapsamda olduğu; aynı maddenin 7292 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanunun 20 nci maddesiyle değişik ikinci fıkrasında, konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri, finansman şirketleri ve tasarruf finansman şirketleri olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, 6362 sayılı Kanunun 57 nci maddesinin ikinci fıkrasında 7292 sayılı Kanunla yapılan değişiklik uyarınca konut finansmanı kuruluşları arasında yer alan şirketiniz ile Sevim DAĞLI arasında düzenlenen tasarruf finansman sözleşmesine konu gayrimenkulün konut olması kaydıyla, söz konusu sözleşmenin ve bu sözleşme çerçevesinde konut finansmanından doğan alacakların teminatına ilişkin olarak yapılacak ipotek tesisi işlemi nedeniyle düzenlenen kağıdın damga vergisinden, tapuda bu kapsamda yapılacak ipotek tesis işleminin ise harçtan istisna edilmesi gerekmektedir.

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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026