

Serbest dereceden faydalanma hakkından feragat ederek ipotek sırasında değişiklik yapılmaması halinde tapu harcı ve damga vergisinin aranılıp aranılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.54.15.01-140[57-2014-10]-26277
Tarih	15.12.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 41931384-140[57-2014-10]-26277

15.12.2017

Konu : Serbest dereceden faydalanma hakkından

feragat ederek ipotek sırasında değişiklik

yapılmaması halinde tapu harcı ve damga

vergisinin aranılıp aranılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,'na ait ... İli ... Mahallesi ... ada, ... parsel sayılı ... m² miktarlı kat irtifaklı taşınmazın 1'den 34'e kadar olan (34 dahil) nolu bölümleri üzerine, şirketiniz adına serbest dereceden faydalanma hakkı da tahsis edilerek 2 nci dereceden ipoteğin tesis edildiği, şirketinizin ipotek sırasında bir değişiklik olmayacak şekilde söz konusu serbest dereceden faydalanma hakkından feragat ederek 3 üncü derecede ipotek alacaklısı olan bankanın ipotek sırasının 1 inci dereceye tahsisinin yapıldığı, şirketiniz adına öncesinde tahsis olunan ancak yukarıda belirtilen işlem

nedeniyle kaldırılan serbest dereceden faydalanma hakkının yeniden tesis ettirilmesi gereğinin bulunduğu belirtilerek, gayrimenkul üzerinde şirketiniz adına kayıtlı olan 2 nci dereceden ipoteğe ilişkin olarak mevcut ipotek sırasında bir değişiklik yaratmayan serbest dereceden faydalanma hakkının tekrardan tahsis edilmesi işleminden tapu harcı ve bu işe ilişkin düzenlenen kağıtlardan damga vergisi aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazıp imzalanmak veya imza yerine geçen işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade ettiği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, 60 ıncı maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden nevi ve mahiyetine göre değer esaslı üzerinden nispi veya maktu olarak alınacağı, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 13/c bendinde, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, serbest dereceden faydalanma hakkından feragat edilmesi sonrasında, serbest dereceden faydalanma hakkının yeniden tesis edilmesi işleminden, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 13/c bendine göre harç aranılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, serbest dereceden faydalanma hakkının yeniden tesis edilmesine ilişkin düzenlenen kağıdın bir örneği ile başvurulması durumunda damga vergisi yönünden görüş oluşturulabilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.