

**KDV iadesi talebi nedeniyle teminat olarak gösterilen
gayrimenkulün hazine lehine ipotek tesis edilmesi işleminde harç ve
damga vergisi aranılıp aranılmayacağı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	88409335-140[59-2015-ÖZELGE-1]-12
Tarih	12.10.2015

T.C.

ADIYAMAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 88409335-140[59-2015-ÖZELGE-1]-12

12/10/2015

Konu : Teminat karşılığında Hazine lehine ipotek tesisinde Harç ve Damga Vergisi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, indirimli oranlara göre konut tesliminden dolayı KDV iadesi için başvurduğunuz, özel esaslarda olmanız nedeniyle tarafınızdan teminat istenildiği, kendinize ait gayrimenkulü teminat olarak gösterdiğiniz, söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak Malmüdürlüğünce ipotek tesisi talebinde bulunulması üzerine Tapu Müdürlüğünce tarafınızdan harç ve damga vergisi istenildiği, ancak söz konusu işlemin Malmüdürlüğü tarafından yapılması nedeniyle her türlü harçtan ve vergiden istisna olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

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 imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceği, 8 maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı, 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olacağı, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği; 9 uncu maddesinde ise, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı, 58 inci maddesinin (b) fıkrasında, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin harcın mükellefi olacağı, anılan tarifenin I-7/a fıkrasında ise, ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden binde 4,55 oranında harç alınacağı hükme bağlanmış olup, mezkur Kanunun 59 uncu maddesinde de, harçtan müstesna tutulan işlemler sayılmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Kanunun 58/b bendinde yer alan "*ipoteği tesis edenler*" ifadesinden; bir borca karşılık, borcun teminatını teşkil etmek üzere alacaklıya karşı tapuda gayrimenkul üzerine ipotek tesis eden borçlunun anlaşılması gerekir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, gerek Harçlar Kanunu ve gerekse Damga Vergisi Kanununda, iade işlemlerinize ilgili olarak tarafınızca teminat olarak gösterilen gayrimenkulun Maliye Hazinesi lehine ipotek tesisi işleminin harçtan ve bu işleme ilişkin düzenlenen kağıtların damga vergisinden istisna edileceğine dair herhangi bir hükme yer verilmediğinden, bahse konu ipotek tesisi işleminin harca, bu işleme ilişkin olarak düzenlenen kağıtların da damga vergisine tabi tutulması ve damga vergisi ve harcın borçlu kişi konumunda olan tarafınızca ödenmesi 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