

Finansal Kiralama firmasından temlik alınan alacağın teminatı olan gayrimenkullerin icrada satışı sırasında düzenlenecek kağıtlardan damga vergisi aranılıp aranılmayacağı ile tapuda yapılan satış işleminden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-155[1-2013/250]-724
Tarih	02.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-155[1-2013/250]-724

02/04/2014

Konu : Leasing firmasından temlik alınan icra dosyasındaki gayrimenkullerin satış işleminin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Finansal Kiralama Anonim Ortaklığı'nın İstanbul ... İcra Müdürlüğü'nün Esas No:2007/... sayılı icra dosyasında bulunan ipotek alacağını temlik aldığınız, söz konusu temlik kapsamındaki gayrimenkulün icradan satışı halinde bu kapsamda düzenlenen kağıtların damga vergisinden, yapılacak işlemlerin harçtan istisna olup olmadığı Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 4'üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide ise kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 bölümünde ise, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2013 tarihinden geçerli olmak üzere Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasındaki kağıtlara ilişkin damga vergisi oranı binde 9,48 olarak belirlenmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiştir. Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında ise, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 492 sayılı Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler:" başlıklı 59 uncu maddesinde tapu harcından istisna edilen işlemler sayılmış ve 59 uncu maddenin son fıkrasında, 59 uncu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 18 inci maddesinde, kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olarak tanımlamıştır.

Öte yandan, 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesinde, "(1) Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır.

(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde, ... Finansal Kiralama Anonim Ortaklığının İstanbul ... İcra Dairesinin Esas No: 2007/... sayılı dosyasından temlik alınan alacağın teminatı olan gayrimenkullerin, icrada satışı sırasında düzenlenecek kağıtların finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bu nedenle, icrada yapılacak satış işlemi nedeniyle düzenlenecek kağıtların damga vergisinden, tapuda yapılacak işlemlerin harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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. — 09.09.2026