

Arsa sahibi adına kayıtlı olan bağımsız bölümün satışı işlemine 6306 sayılı Kanun kapsamında istisna uygulanmasının mümkün olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140-32576
Tarih	16.06.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.12.02[2019/754]-E.420822

16.06.2020

Konu : Vefa sözleşmesine istinaden varlık yönetim şirketine devredilecek
gayrimenkulün tapu harcı

İlgi : Bila tarih 1936006 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Bank A.Ş. ile Varlık Yönetim A.Ş. arasında 48. Noterliğinde düzenlenen 11/12/2015 tarihli ve sayılı "Temlik Sözleşmesi"ne istinaden Holding A.Ş. adına kayıtlı bulunan ilçesi, Mahallesi, 163 pafta, 946 ada, 8 parselde kayıtlı bulunan 2, 6, 7 ve 9 numaralı tripleks villaların alacağa mahsuben 03/12/2015 tarih ve 23561 yevmiye ile Varlık Yönetim A.Ş.ye satışının yapıldığı, tescil işlemi sırasında tapu harcı tahsil edilmediği, daha sonra söz konusu taşınmazların varlık yönetim şirketi tarafından 11/12/2015 tarih ve 24329 yevmiye ile alacağa mahsuben Bank A.Ş.ye satışının yapıldığı ve işlem sırasında tapu harcı tahsil edilmediği, aynı zamanda 18/12/2015 tarih ve 24863 yevmiye ile Varlık Yönetim A.Ş. lehine geri alım hakkı şerhi işlendiği, bu defa Bank A.Ş. tarafından söz konusu taşınmazların Varlık Yönetim A.Ş.ye geri satışının yapılacağı belirtilerek, tescil işleminden tapu harcı alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, 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 ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*Bankalar ve Fon dâhil diğer malî kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla, kuruluş ve faaliyet esasları Kurul tarafından belirlenen varlık yönetim şirketleri de kurulabilir. Varlık yönetim şirketleri alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilâve finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dâhil olmak üzere her türlü*

faaliyeti gerçekleştirmeye yetkilidir." hükmü, altıncı fıkrasında; *"Bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Malî Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca Kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtlar, kuruluş işlemleri de dâhil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, her ne nam altında olursa olsun tahsil edilecek tutarlar 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta muameleleri vergisinden, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır."* hükmü bulunmaktadır.

5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi gereğince, bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Kanunun 5411 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin, alacakların tahsili amacıyla gayrimenkul edinimleri ve bu gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemleri harçtan istisna olup, alacakların tahsili amacına yönelik olmayan gayrimenkul devir işlemlerinin ise bu kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, Bank A.Ş.den temlik alınan alacağa istinaden Varlık Yönetim A.Ş. adına tescil edilen ve varlık yönetim şirketi tarafından Bank A.Ş.ye devri yapılan ilçesi, Mahallesi, 163 pafta, 946 ada, 8 parselde kayıtlı bulunan 2, 6, 7 ve 9 numaralı tripleks villaların 10/12/2015 tarih ve 156602 sayılı *"Düzenleme Şeklinde Geri Alım Hakkı Sözleşmesi"* gereği tekrar Varlık Yönetim A.Ş. adına tescilinde, 492 sayılı Harçlar Kanununun 1/20-a fıkrası gereğince tapu harcı tahsil 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. — 16.09.2026