

Şirketin ipoteğinde bulunmayan mülkiyeti şirket yetkilisine ait taşınmazın şirketinizin borcuna karşılık bankaya devredilmesi ve ve taşınmaz üzerine tapuda vefa hakkı tesis edilmesinde harç uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	18008620-140[2016-705-84]-112509
Tarih	07.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 18008620-140[2016-705-84]-112509

07.11.2017

Konu : Bankaya Olan Borçlara Karşılık Gayrimenkul Devrinde Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin ipoteğinde bulunmayan mülkiyeti şirketiniz yetkilisi ...'in eşi ...'e ait olan Mersin İli ... İlçesi ... mahallesi ... Ada, ... parsel, ... cilt ve ... sahifede kayıtlı taşınmazın, şirketinizin borcuna karşılık ...bank'a devredilerek şirketiniz borcuna mahsup edileceği belirtilerek, özelge talep formunuz ekinde yer alan protokol

gereğince tapuda yapılacak tescil işlemlerinin harçtan istisna olup olmadığı hakkında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 9 uncu maddesinde, mal birliği ve mal ortaklığının, mukaveleden mütevellit şüf'a, iştira ve vefa haklarının, aile yurtlarının mutlak veya nakil ile mükellef mirasçı nasbının sicile şerhinden veya tescilinden kayıtlı değer üzerinden nispi harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

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 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 üçüncü fıkrasında, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından verilecek kefaletler dâhil) bankalar, finansman şirketleri, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerin (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 01/11/2005 tarih ve 2005/1 sayılı Harçlar Kanunu Sirkülerinin, "Kredi Kullandıran Kurumlarca Kullanılacak Kredilerde İstisnanın Sınırı" başlıklı 3 üncü bölümünde;

"492 sayılı Kanunun yukarıda açıklanan 123 üncü maddesi ile kredi kuruluşlarınca kullanılan kredinin kredi kuruluşuna geri dönüşüne kadar geçecek süreçte bu Kanun hükümlerine göre doğacak harçların aranılmaması öngörülmektedir.

Bu itibarla, bankalar, özel finans kurumları, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerin vadesinde ödenememesi sebebiyle kredi borçlusunun veya kefillerinin, borca karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerinin krediyi kullandıran kuruluş tarafından satın alınması halinde istisna, söz konusu gayrimenkullerin kredi kuruluşunun aktifine girmesine kadar geçecek süreçte noterde, yargıda, icrada ve tapuda yapılacak işlemler nedeniyle doğacak harçlarla sınırlı olup, şirket

aktifine kaydedilen gayrimenkullerin daha sonra satılması işlemlerinin harçtan bağışık tutulmasına imkan bulunmamaktadır." açıklamasına yer verilmiştir.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, kredi borçlusu veya kefil olmayan ...'e ait taşınmazın şirketinizce ...bank'tan alınan borca karşılık teminat gösterilmeksizin kredi borcuna karşılık vefa hakkı ile ...bank'a devredileceği anlaşılmıştır.

Buna göre, kredi borcunun teminatı niteliğinde bulunmayan ...'e ait söz konusu taşınmazın şirketinizin ...bank'a olan borcuna karşılık devredilmesi ve taşınmaz üzerine tapuda vefa hakkı tesis edilmesi işlemlerinin 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. — 18.09.2026