

Alacağın temlikî sözleşmesine istinaden yapılacak işlemlerin tapu harcı ve damga vergisi istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-140.02[2021/909]-126409
Tarih	02.02.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.02[2021/909]-126409

02.02.2022

Konu : Alacağın temlikî sözleşmesine istinaden yapılacak işlemlerin tapu harcı ve damga vergisi istisnası hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... A.Ş. adına kayıtlı ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... pafta, ... parsel sayılı ... no.lu ve ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no.lu bağımsız bölümler üzerinde .../.../2018 tarihli Genel Kredi Sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere .../.../2018 tarih ve ... yevmiye numarası ile ... Bank A.Ş. lehine ... TL bedelle 1. dereceden tesis edilen ipoteğin ... Noterliğinde düzenlenen .../.../2021 tarih ve ... yevmiye numaralı "Alacak Temlikî Sözleşmesi"

ne istinaden ... Kiralama ve İnşaat A.Ş.'ye temlik edileceğinden bahisle yapılacak temlik işlemleri sırasında damga vergisi ve tapu harcı aranıp aranmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Harçlar Kanunu Yönünden:

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/7-a fıkrasında, ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden nispi harç; I/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için), I/13-c fıkrasında ise (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) maktu harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı 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 Anonim Şirketi ve 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (p) bendinde belirtilen kurumlar tarafından verilecek kefaletler dâhil) bankalar, finansman şirketleri, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemler (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.*"[\[1\]](#) hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen istisna hükmü kredinin kullanılması, teminatı ve geri ödenmesine ilişkin olarak doğrudan kredi ilişkisinden doğan kredi borçlusu ve kredi alacaklısı arasındaki işlemleri kapsamakta olup, kredi alacaklısı bankanın alacağını temliki kapsamında tapuda yapılacak ipotek işleminin kredi borçlusunun kredi borcunu ödemesine ilişkin bir işlem olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu itibarla, ipotek temlikine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemin 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede sayılan harca tabi tapu işlemleri arasında yer almaması durumunda söz konusu işlemde harç alınmayacağı tabii olmakla birlikte, tapuda tesis edilecek işlemin yeni bir ipotek kurulması şeklinde yapılması durumunda, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/7-a fıkrası uyarınca ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden nispi harç alınması, tashih işlemi olarak yapılması durumunda ise aynı tarifenin I/13-c fıkrası uyarınca maktu harç alınması gerekmektedir.

Damga Vergisi Kanunu Yönünden:

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; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden istisna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "*IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün (23) numaralı fıkrasında, bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına, geri ödenmelerine, devrine ve krediden doğan alacakların temlikine ilişkin kağıtlar ile bu kağıtlar üzerine konulacak şerhlerin (kredilerin kullanımları hariç) damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 60 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "*Damga Vergisi Kanununa Ekli (2) Sayılı Tabloda Yapılan Değişiklikler*" başlıklı dördüncü bölümünün 9 uncu maddesinin (7) numaralı fıkrasında, "*6728 sayılı Kanunun 29/c-5 maddesiyle 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (23) numaralı fıkrasında yer alan "ve geri ödenmelerine" ibaresi ", geri ödenmelerine, devrine ve krediden doğan alacakların temlikine" şeklinde değiştirilmiş, söz konusu fıkra hükmü, "23. Bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına, geri ödenmelerine, devrine ve krediden doğan alacakların temlikine ilişkin kağıtlar ile bu kağıtlar üzerine konulacak şerhler (kredilerin kullanımları hariç)." halini almıştır. Buna göre, bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumların kullandıkları kredilerin devrine ilişkin düzenlenen kağıtlar ile bu krediden doğan alacakların temlikine ilişkin düzenledikleri kağıtlara da damga vergisi istisnası uygulanacaktır." açıklamaları yer almaktadır.*

Buna göre, özelge talep formunuz ekinde .../.../2018 tarihli Genel Kredi Sözleşmesi yer almamakla birlikte, .../.../2021 tarihli ve ... yevmiye numaralı "*Alacak Temlik Sözleşmesi*"ne konu gayrimenkullerin tamamının .../.../2018 tarihli Genel Kredi Sözleşmesinin teminatını teşkil etmesi ve münhasıran krediden doğan alacağın banka tarafından üçüncü bir kişiye temlikine ilişkin olarak düzenlenmiş olması koşulu ile söz konusu temlik sözleşmesinin 488 sayılı Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/23 fıkrası kapsamında damga vergisinden istisna tutulması mümkün bulunmakta olup, temlik sözleşmesi kapsamında tapuda

yapılacak işlemler sırasında hangi kağıdın düzenleneceği anlaşılamamakla birlikte somut olayda düzenlenen kağıtların gönderilmesi durumunda bu kağıtlar için de ayrıca değerlendirme yapılması mümkün olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 12.09.2026