

Varlık yönetim şirketinin yapacağı işlemlerde tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2022/1]-599540
Tarih	08.05.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2022/1]-599540

08.05.2024

Konu : Varlık yönetim şirketinin yapacağı işlemlerde tapu harcı istisnası

İlgi : 02.10.2023 tarih ve 6130244 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, alacağın temlikine ilişkin olarak şirketiniz ile borçlu firmalar arasında yapılan protokol ve şirketiniz ile arasında düzenlenen temlik sözleşmesi ve devir vaadi sözleşmesi kapsamında adına kayıtlı parsel sayılı taşınmazlar ile parsel sayılı taşınmazın şirketinize devrinin yapılacağı belirtilerek, söz konusu devir işlemlerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesi gereğince harçtan istisna olup olmadığı hususunda 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; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında 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, 14/10/2021 tarihli ve 7338 sayılı Kanunun 58 inci maddesiyle değişik 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, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, 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, bankalar ve TMSF dâhil diğer malî kurumlardan devraldıkları alacakların tahsili amacıyla gayrimenkul edinimleri ve bu gayrimenkullerin elden çıkarılması işlemleri harçtan istisna olup, söz konusu alacakların tahsili amacına yönelik olmayan gayrimenkul devir işlemlerinin ise bu kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Başvuru eklerinin incelenmesinden;

- Şirketiniz ile arasında 7/9/2023 tarihinde, borçlulardan olan kredi alacaklarının ve'ye vefa kapsamında devredilen parsel sayılı taşınmazlar ile parsel sayılı taşınmazın şirketiniz tarafından devir ve temlik alınması, temlik alınacak kredi alacağının yeniden yapılandırılması, ödemelerin tamamlanması durumunda, borcun tasfiyesi ve gayrimenkullerin borçlulara veya gösterilecek 3. şahıslara devri amacıyla Protokol imzalandığı,

- ile şirketiniz arasında tarih ve sayılı "*Alacağın Devri Sözleşmesi*" imzalandığı, söz konusu sözleşmeyle bankanın muhataplardan (Borçtan sorumlu olanlar:) olan ve sözleşmenin 1 inci maddesinde belirtilen nakdi alacaklarının, bu alacaklarının güvencesini oluşturmak üzere Banka yararına tesis edilmiş olan ipotek haklarının ve Bankaya ciro ile devredilmiş olan kambiyo senetlerine ilişkin icra takiplerinin sözleşme hükümleri çerçevesinde devir alana devri konusunda anlaşıldığı,

- Yine ile şirketiniz arasında 21/9/2023 tarihinde düzenlenen "*Sözleşme*" başlıklı kağıt ile, "*Alacağın Devri Sözleşmesi*"nde kararlaştırılan temlik bedelinin tarafından tam ve zamanında ödenmiş olması ve taşınmaz devir bedellerinin ödenmiş olması şartıyla parsel sayılı taşınmazlar ile parsel sayılı taşınmazın tarafından şirketinize devredileceğinin, şirketinizce de söz konusu taşınmazların devralınacağının taahhüt edildiği,

- Diğer taraftan, kredi borçluları (.....) ile alacaklı kuruluşlar ve müteselsil kefiller arasında düzenlenen "..... Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"nin "6.1.8. Borca Mahsuben Alacaklı Kuruluşlara Gayrimenkul Devri ve Devredilecek Gayrimenkul Maliklerine Vefa (geri alım) Hakkı Tanınması" maddesinde, parsel sayılı taşınmazlar ile parsel sayılı taşınmazın alacaklı kuruluşa olan borca mahsuben devredilmesinin ve sözleşmede öngörülen şart ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi kaydıyla söz konusu taşınmazların eski maliklerine veya gösterecekleri 3. kişi ve firmalara geri alım hakkı tanınacağına taahhüt edildiği

anlaşılmıştır.

Ayrıca Bornova ve Nilüfer Tapu Müdürlüklerinden alınan tapu kayıtlarının incelenmesinden, parsel sayılı taşınmaz mülkiyetinin 29/12/2021 tarihinde, parsel sayılı taşınmazların mülkiyetinin 30/12/2021 tarihinde, parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin ise 6/5/2022 tarihinde adına tescil edildiği görülmüştür.

Bu itibarla, şirketiniz ile arasında 21/9/2023 tarihinde imzalanan "*Alacağın Devri Sözleşmesi*" ile bankanın muhataplardan (Borçtan sorumlu olanlar) olan nakdi alacakları ile bu alacakların güvencesini oluşturmak üzere Banka yararına tesis edilmiş olan ipotek hakları ve Bankaya ciro ile devredilmiş olan kambyo senetlerine ilişkin icra takipleri şirketinize devredilmiş olmakla birlikte başvurunuza konu taşınmazların, alacaklı bankalarla borçlu şirketler arasında 2021 yılında düzenlenen Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi kapsamında 2021 ve 2022 yıllarında devredilen taşınmazlar olduğu ve banka alacaklarının devri dışında ile şirketiniz arasında yapılan ayrı bir sözleşmeyle tarafından bu taşınmazların şirketinize devrinin taahhüt edildiği hususları dikkate alındığında, söz konusu taşınmazların tarafından şirketinize devrine ilişkin işlemlerin, bankalar ve Fon dahil diğer mali kurumların alacaklarının tahsili amacına yönelik işlem olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi çerçevesinde harçtan istisna tutulması mümkün değildir.

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. — 10.09.2026