

Kredi Alacağına Mahsuben Alınan Taşınmaz Üzerindeki İpotek Şerhinin Terkinin Harca Tabi Olup Olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	18008620-140[2019-705-107]-67679
Tarih	16.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 18008620-140[2019-705-110]-67679

16.06.2021

Konu : Kredi Alacağına Mahsuben Alınan Taşınmaz Üzerindeki İpotek Şerhinin
Terkinin Harca Tabi Olup Olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Kooperatifinizin 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulan, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununa tabi bir esnaf odasına kayıt yaptırabilecek durumda olan esnaf ve sanatkarlara Hazine destekli krediler kullandıran ve kar amacı gütmeyen bir kuruluş olduğu, ortaklarınıza kullandırılan kredilere teminat olarak Kooperatifiniz

lehine gayrimenkul ipoteği alındığı, kullandırılan bu kredilerin geri ödenmesi aşamasında alacağa mahsuben aldığınız taşınmazların ilgili tapuda Kooperatifiniz adına tescil işlemleri için 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesi gereğince tapu harcı alınmazken, aynı işlem sırasında ipotek terkin harcı talep edildiğinden bahisle, Kooperatifinizce kredi alacağına karşılık alınan gayrimenkuller üzerindeki ipotek şerhlerinin terkin edilmesi işlemlerinin de tapu harçlarından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 14 üncü maddesinde, tapu harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden maktu harç aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler tarafından bankalardan kullandırılacak 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 kullandırılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerin (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna olduğu, son fıkrasında ise, bu maddede veya diğer kanunlarda yer alan harçtan muafiyete ilişkin hükümlerin, bu Kanunun (1) sayılı Tarifesinin "(A) Mahkeme Harçları" bölümünün (V) numaralı fıkrasındaki "keşif harcı" ve (1) sayılı Tarifesinin "(B) İcra ve iflas harçları" bölümünün (III) numaralı fıkrasındaki "haciz, teslim ve satış harcı" bakımından uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesi gereğince, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, bankalar, özel finans kurumları, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullandırılan 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 yapılacak işlemler nedeniyle doğacak harçlarla sınırlı bulunmaktadır.

Buna göre, Kooperatifiniz ortaklarına kullandırılan kredilerin teminatı olarak tapuda Kooperatifiniz lehine ipotek tesis edilen ve söz konusu kredilerin vadesinde ödenmemesi üzerine Kooperatifiniz tarafından kredi alacağına karşılık satın alınan gayrimenkullerin tapuda Kooperatifiniz adına yapılacak tescil işlemlerinin tapu harçlarından istisna tutulması gerekmekte olup, bahse konu gayrimenkullerin

Kooperatifiniz adına tescil edilmesinden önce veya tescil edilmesi sırasında üzerindeki ipotek şerhlerinin kaldırılması ile ilgili olarak tapuda yapılacak işlemlerin 492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün olmakla birlikte söz konusu gayrimenkullerin Kooperatifiniz adına tescilinin yapılmasından sonra üzerindeki ipotek şerhlerinin kaldırılması ile ilgili olarak tapuda yapılacak işlemlerden tapu harcı aranılması 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. — 15.09.2026