

6292 sayılı Kanun kapsamında yapılan satış işlemleri nedeniyle Hazine lehine tesis edilen ipotegin terkin işleminde ve satış bedelinin banka kredisi kullanılarak ödenmiş olması durumunda banka lehine tesis edilen ipotegin terkin işleminde ne şekilde harç aranacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2020.255]-292194
Tarih	01.04.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01[2020.255]-292194

01.04.2021

Konu : İpotek terkin harcı

İlgi : 3/2/2020 tarihli ve 433319 sayılı yazı ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 3 parsel sayılı 489,06 m2 miktarlı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesine adına kayıtlı iken, 104.936,80 TL bedelle'a satışının yapıldığı, satış bedelinden kalan taksitlendirilmiş borç tutarı ve faizinin toplamı olan 47.221,56 TL için Hazine lehine ipotek tesis edildiği, taşınmazın satış bedelinin tamamının tahsil edilmesi üzerine Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından ipoteğin ve "*Üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur.*" belirtmesinin terkinin talep edildiği, ancak ... Tapu Müdürlüğünün cevabi yazılarında ipotek terkin harcının yatırılmaması nedeniyle talebin yerine getirilemediği, 30,60 TL ipotek terkin harcının yatırılmasının istenildiği, diğer taraftan 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesinde, bu Kanun hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemlerin 492 sayılı yasaya tabi harçlardan muaf olduğuna hükmedildiği belirtilerek, 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılan satış işlemleri nedeniyle Hazine lehine tesis edilen ipoteğin terkin işleminde ve satış bedelinin banka kredisi kullanılarak ödenmiş olması durumunda banka lehine tesis edilen ipoteğin terkin işleminde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/14 maddesi gereği harç tahsil edilip edilmeyeceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Kanunun 57 inci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler bentler halinde sayılmış; 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 alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; 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 hükmüne bağlanmıştır.

Söz konusu istisna hükmü, maddede sayılan kuruluşlar tarafından kullanılan kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin olarak yapılacak işlemlere (yargı harçları hariç) yönelik olarak düzenlenmiş olup, kredinin geri ödenmesinden sonra yapılan işlemlerin bu istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun- 10 uncu maddesinin altıncı fıkrasında, *"Bu Kanun hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemler veraset ve intikal vergisinden, 492 sayılı Kanun ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınan harçlardan, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar damga vergisinden ve genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince alınan ücretlerden muaftır."* hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 6292 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin altıncı fıkrası gereğince, bu Kanun hükümlerinin uygulanmasında yapılacak satış, tescil, devir, kayıt, terkin, düzeltme, ifraz, tevhit, cins değişikliği ve ipotek işlemleri ile bunlara bağlı ve tamamlayıcı nitelikteki işlemlerde 492 sayılı Kanun kapsamında alınan harçların aranılmaması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Hazine adına kayıtlı ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı, 489,06 m2 miktarlı taşınmazın'a satışı işleminin 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılması durumunda;

- Söz konusu taşınmaza ilişkin borcun tamamının ödenmesi nedeniyle Hazine lehine tesis edilen ipoteğin ve *"Üçüncü kişilere satılması halinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur."* belirtmesinin terkin edilmesi işleminde, 6292 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi gereğince harç aranılmaması,

- Satış bedelinin banka kredisi kullanılarak ödenmiş olması durumunda ise banka lehine tesis edilen ipoteğin terkini işleminde, ipoteğin terkini işlemi, kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen bir işlem olduğundan, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/14 üncü maddesi gereğince 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. — 18.09.2026