

**Finansal kiralama yoluyla satışı yapılan bağımsız bölümler üzerine
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ipotek tesis edilmesinde
tapu harcı**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/143]-95648
Tarih	30.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/143]-E.95648

30.01.2019

Konu : Finansal kiralama yapmak üzere satışı yapılan gayrimenkuller üzerine tesis
edilecek ipotek işleminde harç ve damga vergisi

İlgi : 09.05.2018 tarih ve 1317677 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı yazınız ve özelge talep formunda, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı bulunan ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 3 parsel üzerine kurulu kat mülkiyeti sonucu oluşan 744 adet bağımsız bölümün 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansal Şirketler Kanunu hükümlerine göre finansal kiralama yolu ile müşterilerine devir maksadıyla 01.09.2014 tarih ve ... numaralı çerçeve sözleşmesi kapsamında ... Finansal Kiralama A.Ş.'ye satıldığı ve devir sırasında 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrası gereğince harç tahsil edildiği, bu defa iki şirket arasında düzenlenen söz konusu çerçeve sözleşmesi uyarınca satışı yapılan 744 adet bağımsız bölüm üzerine 423.123.145 TL bedelle ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1. derece ipotek tesis edileceği belirtilerek, tapuda yapılacak işlemin 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesi kapsamında harçtan ve damga vergisinden istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 10 uncu maddesinde, damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide, kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide ise kağıtların mahiyetlerinin esas olacağı, belli para teriminin, kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği, Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 bölümünde, belli parayı ihtiva eden mukavelename, taahhütname ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, 58 inci maddesinin (b) fıkrasında, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin harcın mükellefi olacağı, anılan tarifenin I-7/a fıkrasında ise ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı (2018 yılı için) binde 4,55 olarak belirlenmiştir.

Aynı Kanunun 58/b bendi uyarınca ipotek tesisinde harcı, ipoteği tesis edenlerin ödemesi gerekmekte olup "ipoteği tesis edenler" ifadesinden; bir borca karşılık, borcun teminatını teşkil etmek üzere

alacaklıya karşı tapuda gayrimenkul üzerine ipotek tesis eden borçlunun anlaşılması gerekmektedir.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 18 inci maddesinde, finansal kiralama sözleşmesinin, kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olduğu; 6728 sayılı Kanunun 74 üncü maddesi ile değişik 37 nci maddesinde, finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtların damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemlerin (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 19 uncu maddesinde ise, vergi alacağının vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğacağı hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda, damga vergisinde vergiyi doğuran olayın kâğıtların düzenlenerek hukuken tekemmül etmesi ve harcı doğuran olayın da harca konu işlemin yapılması olduğu göz önüne alındığında, damga vergisine konu kâğıdın düzenlendiği ve harca konu işlemin de yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, özelge talep formu ekinde yer alan "... .. Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Finansal Kiralama İle Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi" başlıklı kâğıdın incelenmesinden, Finansal Kiralama A.Ş. ile ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 1/9/2014 tarihinde düzenlendiği, sözleşme hükümlerine göre ipotek işleminin sağlanması için tapu müdürlüğüne ibraz edildiği ve tapuda ipotek işlemlerinin yapılacağı anlaşılmıştır.

Buna göre, 6728 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 9/8/2016 tarihinden itibaren finansal kiralama konusu malın teminine ve teminatına ilişkin düzenlenen kâğıtların damga vergisinden ve bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemlerin (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan istisna tutulması mümkün olup, bu tarihten önce düzenlendiği anlaşılan söz konusu sözleşmeye 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesi kapsamında istisna uygulanması mümkün değildir.

Diğer taraftan, "... .. Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Finansal Kiralama İle Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi"ne istinaden tapuda yapılacak ipotek işleminin, 9/8/2016 tarihinden sonra tesis edilmesi ve finansal kiralamaya konu malın temini nedeniyle düzenlenen kağıtların teminatına ilişkin yapılmış olması koşuluyla, söz konusu ipotek işlemi nedeniyle düzenlenecek kağıtların ve bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemlerin (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesi kapsamında damga vergisi ve harçtan istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

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