

6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 38 inci maddesi kapsamında ipotek tesis işleminde hesaplanacak harcın %50 oranında uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2017/797]-443305
Tarih	10.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04.01[2017/797]-443305 10.11.2017

Konu : İpotek tesis harcı.

İlgi : 17/01/2017 tarih ve 50766 evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ...parsel sayılı gayrimenkulün % 99 hissesinin, üyelerinize konut yapılmak üzere kooperatifiniz tarafından ... A.Ş. firmasından satın alındığı, satış bedelinin bir kısmının ileri bir tarihte ödeneceğinden bahisle söz konusu gayrimenkul üzerine satıcı firma lehine ipotek tesis edileceği belirtilerek, 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 38 inci maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı Tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün (7) numaralı fıkrasına eklenen parantez içi hüküm uyarınca, söz konusu ipotek tesis işleminde hesaplanacak harcın %50 oranında uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; *"Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir."* hükmü bulunmakta olup, aynı Kanunun 58 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de, ipotek tesisinde harcı ipoteği tesis edenlerin ödemesi gerektiği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün (7) numaralı fıkrası gereğince ipotek tesisinde (2017 yılı için);

a) İpotekle sağlanan borç miktarı üzerinden (Binde 4,55),

b) İpoteğe dahil gayrimenkullerden birisinin çıkarılarak başkasının ithalinde veya teminat ilavesinde borç miktarı üzerinden (Binde 4,55),

c) Mevcut ipotek derecelerinin sonradan istenilen değişikliklerinde borç miktarı üzerinden (Binde 2,27)

oranında tapu harcı alınmaktadır. 6728 sayılı Kanunun 38 inci maddesi ile söz konusu fıkraya "(Tacirler arası ipotek tesis işlemlerinde bu fıkraya göre hesaplanan harçlar yüzde elli oranında uygulanır.)" hükmü eklenmiş olup, konu ile ilgili gerekli açıklamalara 04/10/2016 tarihli ve 29847 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Tebliğinde yer verilmiştir.

Buna göre, tacirlerin kendi aralarında yaptıkları ipotek tesis işlemlerinde tapu harcı % 50 oranında uygulanacaktır. Bu indirimin uygulanabilmesi için, tapuda işlem esnasında tarafların tacir olduğunun ticaret sicil kaydı ile, ipotek tesisinin ticari bir işlemten kaynaklandığının da fatura, sözleşme, irsaliye, senet ve benzeri belgelerle tevsiki gerekmektedir.

Diğer taraftan, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrasında, ticari işletme, "esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir." şeklinde, 12 nci maddesinin birinci fıkrasında gerçek kişiler bakımından tacir, "Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişidir" şeklinde tanımlanmış, 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında ise ticaret şirketlerinin tacir sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 124 üncü maddesinde de, ticaret şirketlerinin; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerden ibaret olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 1 inci maddesinde kooperatifin tanımı, "Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir." şeklinde yapılmıştır.

Bu itibarla, Türk Ticaret Kanununun 16 ncı maddesinde ticaret şirketlerinin tüzel kişi tacirler arasında sayıldığı, 124 üncü maddesinde kooperatif şirketlerin ticaret şirketleri arasında belirtildiği dikkate alındığında, 1163 sayılı Kanuna tabi bulunan kooperatiflerin de tacir sayılmaları gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, tapuda işlem esnasında tarafların tacir olduğunun ticaret sicil kaydı ile, ipotek tesisinin ticari bir işlemten kaynaklandığının da fatura, sözleşme, irsaliye, senet ve benzeri belgelerle tevsiki halinde, kooperatifiniz tarafından ... A.Ş. firmasından satın alınan gayrimenkul üzerine satıcı firma lehine ipotek tesis edilmesi işleminde tapu harcının % 50 oranında uygulanması 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