

6728 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra sona eren finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiralanan taşınmazın kiracıya devri işleminde tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-140.04.01[2017/853]-160405
Tarih	23.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2017/853]-160405 23.05.2017

Konu : Finansal kiralama işlemlerinde, kiralanan taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devri işleminde tapu harcı muafiyeti

İlgi : 29/03/2017 tarih ve 300473 evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Finansal Kiralama A.Ş. ile şirketiniz arasında 15/09/2011 tarih ve ... yevmiye numarası ile düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesine istinaden bir kağıt fabrika binası kiralandığı, sözleşmenin süresinin bitmesi nedeniyle, söz konusu taşınmazın ... Finansal Kiralama A.Ş.'den devir alınacağından bahisle, tapuda şirketiniz adına yapılacak devir işleminin tapu harcından istisna tutulup tutulamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, "*Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.*" hükmüne yer verilmiş olup;

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/(a) fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının 6728 sayılı Kanunun 32 nci maddesi ile değişen ve 9/8/2016 tarihinde yürürlüğe giren (p) bendinde, "*21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiralanan taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devri.*" hükmüne yer verilmiş; 04/10/2016 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nin 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında da; "*6728 sayılı Kanunla Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (p) bendinde yapılan düzenleme ile konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda konutun kiralama süresi sonunda kiracıya devrine ilişkin tapu harcı istisnası uygulamasının kapsamı genişletilmiştir. Böylelikle, 6361 sayılı Kanun kapsamında yer alan finansal kiralamaya konu her türlü taşınmazın kiralama süresi sonunda kiracıya devrinde kiralayandan ve kiracıdan tapu harcı alınmayacaktır.*" açıklamalarına yer verilmiştir.

Özelge talep formuna konu fabrika binası olarak kiraladığınız taşınmaza ilişkin düzenlenen 15/9/2011 tarihli finansal kiralama sözleşmesinde, kira süresinin sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren

başlamak üzere 5 yıl olduğu, kira süresinin, sözleşmenin başlangıç tarihinden 5. yılın sona erdiği güne isabet eden günde ya da Kiralayan'ın yazılı onayıyla bu süre uzatılmışsa uzatılan sürenin son gününde Kiracı'nın Kiralayan'a bütün borç ve yükümlülüklerini yerine getirmiş olması kaydıyla sona ereceği hususlarının düzenlendiği, daha sonra yapılan tadil sözleşmeleri ile sözleşme süresinde değişiklikler yapıldığı, son olarak da 06/04/2017 tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Finansal Kiralama Tadil Sözleşmesi" ile sözleşme süresinin 10/03/2017 olarak değiştirildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, 6728 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra sona erdiği anlaşılan finansal kiralama sözleşmesine konu taşınmazın, sözleşmenin sona erdiği 10/03/2017 tarihinden itibaren finansal kiralama şirketince kiracı şirketinize devrine ilişkin tapuda yapılacak işlemin harçtan istisna tutulması 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