

Varlık Yönetim Şirketinden Temlik Alınan Alacağın Teminatı Olan İpotekli Taşınmazın İcradan Borca Mahsuben Satın Alınması Halinde Tapu Harcı İstisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	18008620-140[2016-705-71]-72
Tarih	07.12.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 18008620-140[2016-705-71]-72

07.12.2016

Konu : Varlık Yönetim Şirketinden Temlik Alınan Alacağın Teminatı Olan İpotekli Taşınmazın İcradan Borca Mahsuben Satın Alınması Halinde Tapu Harcı İstisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Varlık Yönetim A.Ş.'nin ipoteğe dayalı alacağını noter aracılığıyla temlik aldığınız, alacağın teminatı olan ipotekli taşınmazları ... İcra Müdürlüğünden 2015/... sayılı icra dosyasında yapılan ihalede borca mahsuben satın aldığınız, söz konusu taşınmazların tapuda adınıza tescil işlemleri sırasında tapu harcı talep edildiği, ancak banka ve

varlık yönetim şirketlerinin bu gibi işlemlerde tapu harcından istisna tutulduğundan bahisle, bahse konu taşınmazın tapuda adınıza yapılacak tescil işleminde tapu harcından muaf tutulup tutulmayacağınız 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 olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında ise 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 üzeri emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinde, harçtan müstesna tutulacak işlemler sayılmış olup, son fıkrasında ise, bu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı kalacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesinde, bankalar ve Fon dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla, kuruluş ve faaliyet esasları Kurul tarafından belirlenen varlık yönetim şirketlerinin de kurulabileceği; varlık yönetim şirketlerinin alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilâve finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dâhil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkili olduğu; bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Malî Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca Kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtların, kuruluş işlemleri de dâhil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen 5 yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na göre ödenecek damga vergisinden ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre ödenecek harçlardan istisna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 5411 sayılı Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin, kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince bankalar ve TMSF dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması ve yeniden yapılandırılarak satılması ile ilgili olarak yaptıkları işlemler dolayısıyla düzenledikleri kâğıtlar damga vergisinden, yaptıkları işlemler harçtan istisnadır.

Ancak, tarafınızca temlik alınan alacağın teminatını oluşturan taşınmazların İcra Müdürlüğüne alacağınıza mahsuben tarafınıza satışı nedeniyle tapuda yapılacak tescil işlemlerinin söz konusu istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamakta olup, bahse konu tescil işlemlerinin, Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasına göre tapu harcına tabi 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.