

Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün taksitli satışı nedeniyle tesis edilen ipoteğin malik lehine terkin edilmesi işleminde, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 14 üncü maddesine göre harç aranılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-140[57-2015-64]]-83
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[57-2015-64]]-83 17/02/2016

Konu : Hazineye ait taşınmazın satışından sonra konulan ipoteğin terkininde harç uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İlçesi, ... ada, ... parsel sayılı ... m2 miktarlı taşınmazın ... hissesi Maliye Hazinesine adına kayıtlı iken 2886 sayılı Kanun kapsamında ... TL bedelle ... 'e satışının yapıldığı, satış bedelinden kalan taksitlendirilmiş borç tutarı ve faizinin toplamı olan ... TL için Hazine lehine ipotek tesis edildiği ve borcun tamamının ödenmesi nedeniyle söz konusu taşınmaz üzerine tesis edilen ipoteğin terkininin talep edildiği belirtilerek, Hazine lehine tesis edilen ipoteğin terkin edilmesi işleminin 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında harçtan istisna olup olmadığı

hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Kanunun 57 nci 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 "*Tapu İşlemleri*" başlıklı bölümünün 14 üncü maddesinde, tapu harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden maktu tutarda harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinde; "*Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.*

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında; "*Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır.*" hükmü yer almaktadır.

Görüldüğü üzere söz konusu istisna hükmü, Hazine adına kayıtlı gayrimenkullere ilişkin satış ve devir işlemlerine münhasır olarak düzenlenmiştir.

Bu itibarla, Maliye Hazinesi adına kayıtlı söz konusu gayrimenkulün taksitli satışı nedeniyle tesis edilen ipoteğin malik ... lehine terkin edilmesi işleminde, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 14 üncü maddesine göre harç 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