

TMSF adına kayıtlı gayrimenkulün mahkeme kararına istinaden devrinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01-81214
Tarih	15.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01-81214 15/09/2015

Konu : TMSF adına kayıtlı gayrimenkulün mahkeme kararına istinaden devrinde tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu adına kayıtlı ..., ... Köyü, ... parselde kayıtlı C2 Blok 6, 7, 8, 9 ve 10 no'lu bağımsız bölümlerin İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesinin .../.../2015 tarihinde kesinleşen 2011/... Esas, 2013/... Karar sayılı kararı gereğince İsrail uyruklu adına tescil edileceği, söz konusu taşınmazların satışına ilişkin olarak TMSF'den önceki malik A.Ş. ile arasında ... 9. Noterliğinde düzenlenen .../.../1998 tarih ve ... sayılı Satış Vaadi Sözleşmesinin mevcut olduğu, kararın uygulanmasında 5 adet taşınmazın devir işlemi ile ilgili olarak

toplam 600.000 TL (120.000 x 5) üzerinden alıcı ve satıcı adına harç tahakkuk ettirildiği ancak TMSF'nin ve alıcının harçtan muaf olup olmadığı hususunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında bilgi verilmesi istenilmektedir.

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, 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 üzere 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 hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında da, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 140 ıncı maddesinde, "*Fon her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Faaliyet izni kaldırılan veya tasfiyeleri Fon eliyle yürütülen bankaların iflas ve tasfiye idarelerinin Fon tarafından, borçlarının ve/veya taahhütlerinin üstlenilmesi ve/veya alacaklarının devralınması hâlinde Fonun, üstlendiği borçlar ve/veya taahhütler ile devraldığı alacaklarla ilgili devir ve temlik sözleşmeleri, her türlü teminatın tesisi ve kaldırılması, sözleşmelerin bozulması, dava ve icra takipleri ile bu borçlar ve/veya alacaklar ve/veya taahhütlerle ilgili diğer her türlü işlemler ve bu işlemlerle ilgili düzenlenen kâğıtlar, her türlü vergi, resim, harç, fonlar ve 2548 sayılı Ceza Evleriyle Mahkeme Binaları İnşası Karşılığı Olarak Alınacak Harçlar ve Mahkûmlara Ödettirilecek Yiyecek Bedelleri Hakkında Kanunun 1 inci maddesi hükmünden istisnadır.*

...

Fonun, Fon bankalarının ve tasfiyeleri Fon eliyle yürütülen bankaların iflas ve tasfiye idarelerinin, yukarıda belirtilen işlemler nedeniyle kendi aralarındaki ve/veya diğer gerçek ve tüzel kişilerle aralarındaki işlemler nedeniyle düzenlenen sözleşmeler, belgeler ve sair kâğıtlar ile bunların değiştirilmesi, yenilenmesi, uzatılması, devredilmesi ya da yeni bir itfa plânına bağlanması, alacakların teminatlandırılması, teminatların devir alınması, tarafların sulh ve/veya ibra olması ve/veya her ne nam altında olursa olsun herhangi bir işleme tâbi tutulması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar ve/veya belgeler her türlü vergi, resim ve harçlar ile özel kanunları ile hükmolunan malî yükümlülüklerden istisnadır. Bu hüküm üçüncü kişiler yönünden. Fonun ve/veya Fona intikal eden bir bankanın ve/veya tasfiyeleri Fon eliyle yürütülen müflis bankaların iflas idarelerinin, tasfiyeye tâbi tutulan bankaların tasfiye idarelerinin alacaklarının tahsili ile ilgili işlemlere taraf olmaları hâlinde uygulanır..." hükümleri bulunmaktadır.

İncelenmesinden de görüleceği üzere, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 140 ıncı maddesinde Fonun her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu belirtilmiş, Fonun devraldığı alacaklarla ilgili devir ve temlik sözleşmeleri, her türlü teminatın tesisi ve kaldırılması, sözleşmelerin bozulması, dava ve icra takipleri ile bu borçlar ve/veya taahhütlerle ilgili diğer her türlü işlemler ve bu işlemlerle ilgili düzenlenen kâğıtlar ile Fonun yukarıda belirtilen işlemler nedeniyle kendi aralarındaki ve/veya diğer gerçek ve tüzel kişilerle aralarındaki işlemler nedeniyle düzenlenen sözleşmeler, belgeler ve sair kâğıtlar ile bunların değiştirilmesi, yenilenmesi, uzatılması, devredilmesi ya da yeni bir itfa planına bağlanması, alacakların teminatlandırılması, teminatların devir alınması, tarafların sulh ve/veya ibra olması ve/veya her ne nam altında olursa olsun herhangi bir işleme tabi tutulması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar ve/veya belgelerin her türlü vergi, resim ve harçlar ile özel kanunları ile hükmolunan mali yükümlülüklerden müstesna olduğu, bu hükmün üçüncü kişiler yönünden, Fonun ve/veya Fona intikal eden bir bankanın ve/veya tasfiyeleri Fon eliyle yürütülen müflis bankaların iflas idarelerinin alacaklarının tahsili ile ilgili işlemlere taraf olmaları halinde de uygulanacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Özelge talep formu ekinde yer alan İstanbul Asliye Hukuk Mahkemesinin .../.../2015 tarihinde kesinleşen Esas No:2011/..., Karar No:2013/... sayılı kararının tetkikinden, İstanbul ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Köyü, ... pafta, ... parselde kayıtlı arsa vasıflı gayrimenkulde ... A.Ş.'nin müteahhit firma ile imzalanacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi dahilinde inşa edilecek bağımsız bölümlerden ... A.Ş.'nin hissesine düşecek bağımsız bölümlerden 5 adedinin 600.000 TL bedelle'a satışına ilişkin olarak Satış

Vaadi Sözleşmesi düzenlendiği ancak ... A.Ş.'ye TMSF tarafından el konulması üzerine inşa edilen söz konusu taşınmazların TMSF adına tescil edildiği ve dava sonucunda adına tesciline karar verildiği, tapuda yapılacak devir işleminin Fonun ve/veya Fona intikal eden bir bankanın ve/veya tasfiyeleri Fon eliyle yürütülen müflis bankaların iflas idarelerinin alacaklarının tahsili ile ilgili işlem olmadığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu adına kayıtlı bulunan ..., ... Köyü, ... parselde kayıtlı C2 Blok 6, 7, 8, 9 ve 10 no'lu bağımsız bölümlerin söz konusu mahkeme kararına istinaden adına tapuya tescilinde, adı geçenden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a fıkrası gereğince harç tahsil edilmesi, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonundan ise harç aranılmaması 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