

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama sözleşmesi süresi sona ermeden tapuda yapılacak tescil işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	76071283-140-57[2015-1]-12
Tarih	28.05.2015

T.C.

ÇORUM VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 76071283-140-57[2015-1]-12

28/05/2015

Konu : Finansal Kiralama Şirketine Satılıp geri devralınan gayrimenkulün harç muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu hükümleri çerçevesinde 5 adet taşınmazınızın 2012 tarih ve ... sayılı finansal kiralama sözleşmesi ile ... Finansal Kiralama Anonim Ortaklığına satılıp geri kiralandığı, sözleşme kiralama süresi 4 yıl olmasına karşın sözleşmenin 'Özel Şartlar' başlıklı ekinde yer alan 'Diğer Koşullar' bölümünde "Sadece Köyü ... pafta, ... ada ... parsel bb. ... kat ... nolu tapuda belirtilen ... TL ekspertiz değerli gayrimenkul için geçerli olmak üzere 12. kiranın ödenmesi ve firmanın tüm sözleşmeye ilişkin kira ve temerrüt borcu olmaması kaydı ile söz konusu gayrimenkul ödeme planında yer alan ödeme günlük toplam anapara tutarı ödenerek kiracı tarafından geri alınabilecektir." ifadesinin yer aldığı

belirtilerek, diğer koşullar bölümünde yer verilen söz konusu ifadeye istinaden aynı bölümde sözü edilen gayrimenkulün sözleşme şartlarına uyulmak koşulu ile kira süresi sona ermeden geri alınması durumunda tapuda yapılacak işlem ile ilgili tapu harcı ödenip ödenmeyeceği hususunda görüş istenildiği anlaşılmaktadır.

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 yer almaktadır.

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, istisnâlerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; 125 inci maddesinde ise, bu kanunun ilgili kısımlarında mükellefiyet hakkında konulmuş hükümlerin aksine, özel kanunlarda hüküm bulunduğu takdirde özel kanun hükmünün uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 37 nci maddesinde;

"(1) Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtlar damga vergisinden, bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır.

(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan istisna hükmü, kiracının mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin finansal kiralama kuruluşuna satılıp geri kiralanması ve finansal kiralama sözleşmesi süresi sonunda tekrar kiracı adına tapuya tescil edilmesi işlemine ilişkin olarak düzenlenmiştir.

Özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan 5 adet gayrimenkulün 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketine satıldığı, bahsedilen 5 adet gayrimenkul için kiralama süresinin 4 yıl olarak belirlendiği ancak, bahsedilen gayrimenkullerden İstanbul Köyü ... pafta, ... ada ... parselde bulunan 8. Kat 19 no.lu bağımsız bölümün 12. kirasının ödenmesi ve bakiye kalan süreye ilişkin toplam anapara tutarının ödenmesi halinde gayrimenkulün

kiracıya devredileceği hususunun karara bağlandığı anlaşılmıştır.

Buna göre, sözleşmenin 'Özel Şartlar' başlıklı ekinde yer alan 'Diğer Koşullar' bölümünde belirtilen şartlar gerçekleşmiş olsa bile, finansal kiralama sözleşmesinde kira süresi 4 yıl olarak belirlenen İstanbul Köyü ... pafta, ... ada ... parselde bulunan 8. Kat 19 no.lu bağımsız bölümün, sözleşme süresi sona ermeden şirketiniz adına tapuda yapılacak devir işleminin yukarıda açıklanan istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamakta olup, sözleşme süresi sona ermeden tapuda yapılacak söz konusu tescil işlemi nedeniyle 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20/(a) fıkrasına 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. — 09.09.2026