

4743 sayılı yasa kapsamında satın alınacak gayrimenkulün tapu işlemlerinde harç uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	45404237-140[14-66]-33
Tarih	06.02.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-140[14-66]-33

06/02/2015

Konu : 4743 sayılı yasa kapsamında satın alınacak gayrimenkulün tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 2002 yılından önce kullandırılmış krediler nedeniyle 4603 sayılı Kanun kapsamındaki kamu bankalarına borçlu durumda olan bir şirkete ait Ankara-Çankaya'da bulunan bir gayrimenkulü, 4743 sayılı Kanun hükümlerine göre borçlu şirket ile kamu bankaları arasında düzenlenen Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşması kapsamında kamu bankasının kredi alacağına sayılmak ve bedeli borçlu şirket grubu adına ilgili kamu bankasına ödenmek üzere söz konusu borçlu şirketten satın almak için anlaştığınız belirtilerek, tapuda yapılacak devir işleminden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

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; (4) sayılı tarifenin I-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 nispi oranda harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan, 31/01/2002 tarihli ve 24657 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4743 sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun;

1 inci maddesinde, "Bu Kanunun amacı, Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar, özel finans kurumları ve kendi özel mevzuatları uyarınca alınan izinler dahilinde faaliyette bulunan diğer malî kurumlar tarafından, bankalar ve diğer malî kurumlar ile kredi ilişkisi içinde bulunup, finansal darboğaz yaşayan borçluların; finansal yeniden yapılandırma çerçevesinde belirlenecek süre ve koşullarla, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış kredilerle ilgili olarak vadeleri uzatmak, krediyi yenilemek, ilave yeni kredi vermek, anapara ve/veya faiz indirmek, faizden vazgeçmek, kredileri kısmen veya tamamen iştirake çevirmek, kredileri aynî, nakdi ya da tahsil şartına bağlı bir bedel karşılığı devir ve temlik etmek, kredileri borçlu ya da üçüncü kişilere ait aynî değerler karşılığında kısmen veya tamamen tasfiye etmek, diğer bankalarla birlikte hareket ederek protokoller yapmak gibi alınacak tedbirlerle malî kesime olan geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmelerine ve katma değer yaratmaya devam etmelerine imkan verilmesinin sağlanmasıdır..." hükmü,

2 nci maddesinde, "Bankalar ve özel finans kurumları ile diğer malî kurumlar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin alacakları, Türkiye Bankalar Birliği tarafından hazırlanacak alacaklı kurumların yetkili temsilcilerince imzalanacak ve onaylama ve kabule ilişkin genel şartları Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelikte gösterilecek olan Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşmaları kapsamında ve bu Anlaşmaların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından onaylandığı tarihten itibaren üç yıllık bir süre içinde finansal yeniden yapılandırma sözleşmelerine bağlanmak şartıyla gerektiğinde ilave finansman da sağlanmak suretiyle yeniden yapılandırılabilir veya yeni itfa planlarına bağlanabilir.

Gerektiğinde ilave finansman da sağlanmak suretiyle yeniden yapılandırılacak veya yeni bir itfa planına bağlanacak alacakların kapsamı, borçluların nitelikleri, asgari tutar ve şartları ve alacaklılar ile borçlular arasında ayrı ayrı imzalanacak finansal yeniden yapılandırma sözleşmelerinin asgari unsurları

birinci fıkradaki usulle saptanan Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşmaları ile belirlenir. Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşmalarını imzalamayanlar tarafından yapılacak sözleşme ve işlemler için bu Kanunun ilgili Madde hükümleri uygulanmaz.

Alacaklı ve borçlu taraflar arasında imzalanacak finansal yeniden yapılandırma sözleşmelerine bankalar, özel finans kurumları ve diğer malî kurumlar dışında kalan alacaklılar da taraf sıfatıyla katılabilir..."

hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun "Vergi istisnaları ve teşvik belgeleri" başlıklı 3 üncü maddesinde ise,

"Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşmaları hükümleri kapsamında düzenlenecek finansal yeniden yapılandırma sözleşmeleri ve bu sözleşmeler kapsamında yapılacak işlemlerle ilgili olarak aşağıdaki hükümler uygulanır.

a) Çerçeve anlaşması, düzenlenen sözleşmeler ve bu çerçeve anlaşması ve düzenlenen sözleşmelerde belirlenen esaslar uyarınca yapılacak işlemler ve düzenlenecek kağıtlar 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisi ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan,

...

Ve diğer benzeri vergi, resim, harç, fon yükümlülüklerinden (4306 sayılı Kanun uyarınca ödenmesi gereken Eğitime Katkı Payı hariç) istisna edilmiştir.

İstisna (Taşıt Alım Vergisi hariç), alacaklı kuruluşların çerçeve anlaşması ve düzenlenen sözleşmeler uyarınca edindikleri varlıkları elden çıkardıkları hallerde de uygulanır.

İstisna uygulaması, sözleşme hükümlerinin borçlu firmalar tarafından yerine getirilememesi veya getirilmemesi hallerinde alacağın hukuki yollardan tahsili aşamalarında ödenmesi gereken vergi, resim ve harçlar açısından da geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

4743 sayılı Kanun ile Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların, özel finans kurumlarının ve diğer mali kurumların kredi ilişkisi içinde bulundukları ve finansal darboğaz yaşayan borçluların, finansal yeniden yapılandırma çerçevesinde belirlenen süre ve koşullarla Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış kredilerin tasfiyesi amacıyla, Kanunda belirtilen şartlar dahilinde düzenlenecek Finansal Yeniden Yapılandırma Çerçeve Anlaşmaları kapsamında imzalanacak Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmelerine bağlanmak şartıyla yapılacak işlemlere yönelik harç istisnası tanınmıştır.

Başvurunuzda esas kredi borçlusu şirketler ile alacaklı bankalar arasında imzalanan ve 30/04/2003 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesinin incelenmesinden,

sözleşmenin "Borca Karşılık Devredilecek Taşınmaz/Taşınır Mallar ile İlgili Koşullar"ın düzenlendiği bölümünde, alacaklı kamu bankaları olan Halk Bankası, Ziraat Bankası ve Tasfiye Halindeki Emlak Bankası lehine ipotek tesis edilen gayrimenkullerin, Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesinin yürürlüğe girmesinden itibaren 3. şahıs müşterilerin çıkması halinde sözleşmede mutabık kalınan değerin %90'ının altında kalmayacak bir bedel üzerinden ipoteği bulunan kamu bankasının gerekli izni ile satılabileceği ve satış bedeli üzerinde ipoteği bulunan alacaklı kamu bankalarının alacaklarına mahsup edileceği anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu satış işleminin lehine ipotek tesis edilen alacaklı bankaların alacaklarının tahsili amacıyla gerçekleştirildiğinin ve satış bedelinin alacaklarına mahsup edilmek üzere alacaklı bankalara ödeneceğinin tevsiki halinde, Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi uyarınca üzerinde ipotek tesis edilen gayrimenkulün şirketinize satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemin tapu harcından istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

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