

İpotek tesisi işleminde damga vergisi ve harç uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-277
Tarih	26.07.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-277 26/07/2010

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge başvuru formunun incelenmesinden, ... Ltd. Şti.'nin borcuna karşılık ... lehine ... adına kayıtlı ... Mahallesi ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerine tapuda yapılan ipotek tesisi işleminden ne şekilde damga vergisi ve harç aranılması gerektiği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

Bilindiği gibi, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 7/a maddesinde, ipotek tesisinde, ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden (2009 yılı için) binde 3,6 oranında harç aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 58/b bendi uyarınca ipotek tesisinde harcı, ipoteği tesis edenlerin ödemesi gerekmektedir. Burada "ipoteği tesis edenler" ifadesinden; bir borca karşılık, borcun

teminatını teşkil etmek üzere alacaklıya karşı tapuda gayrimenkul üzerine ipotek tesis eden borçlunun anlaşılması gerekir.

Buna göre, ... Ltd. Şti.'nin ... olan borcunun teminat altına alınmasına yönelik olarak ...'a ait söz konusu gayrimenkuller üzerine tapuda tesis olunan ipotek için gayrimenkulün malikinden aranılmasında Kanun hükümlerine aykırı bir husus bulunmamaktadır.

DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisi mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 24 üncü maddesinde, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenler müteselsilen sorumlu olduğu, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunması damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği, damga vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin anılan Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kağıtlara ait verginin tamamının kişiler tarafından ödeneceği, ancak bu kağıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumlarında müteselsilen sorumlu olacağı; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "V. Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 17 nci fıkrasında ise genel menfaatlere yararlı derneklerin her türlü işlemlerinde düzenlenen ve Damga Vergisi bu teşekküller tarafından ödenmesi gereken kağıtların damga vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

1606 sayılı Bazı Dernek Ve Kurumların Bazı Vergilerden, Bütün Harç ve Resimlerden Muaf Tutulmasına İlişkin Kanunun 1 inci maddesinde sayılan kurum, dernek ve vakıfların kendilerine terettüp eden vergi, harç ve resim mükellefiyetinin kurumlara ait olduğu hallerde bütün vergilerden, harçlardan, resimlerden, hisse ve fonlardan muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Ayrıca 5253 sayılı Dernekler Kanununun 27 nci maddesinde kamu yararına çalışan derneklerin tespiti düzenlenmiş olup ... de, kamuya yararlı dernekler arasında sayılmıştır.

Buna göre, genel menfaatlere yararlı dernekler arasında sayılan ... 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun V/17 fıkrası ile 1606 sayılı Kanun uyarınca muafiyeti bulunduğundan, ... ile kişiler arasında düzenlenen ipotek işlemine ilişkin olarak düzenlenen ipotek sözleşmesine ait damga vergisinin kişiler tarafından ödenmesi gerekmektedir. Ancak, bu kağıtlara ait verginin ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte adı geçen dernek müteselsilen sorumlu tutulacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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