

Finansal kiralama sözleşmesi ile gayrimenkulün finansman şirketine devrinde tapu harcının hangi tutar üzerinden hesaplanacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04-563211
Tarih	02.10.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-140.04[2022/56]-563211

02.10.2024

Konu : Finansal kiralama sözleşmesi ile gayrimenkulün finansman şirketine devrinde tapu harcının hangi tutar üzerinden hesaplanacağı.

İlgi : 14.12.2022 tarih ve 2192080 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz ileBankası A.Ş. arasında imzalanan finansal kiralama sözleşmesi kapsamında ili, ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı fabrika binanızın Bankası A.Ş.'ye satılıp geri kiralanaacağı belirtilerek, taşınmazın adı geçen Bankaya devrinde hangi tutar üzerinden tapu harcı hesaplanacağı hususunda görüş 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; 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 devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 nispetinde; 20/g fıkrasında ise, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden (Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.) binde 4,55 nispetinde tapu harcı alınacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlerde, devredenden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-g fıkrası uyarınca tapu harcı aranılması gerekmektedir.

492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde de, *"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.*

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır.

Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcına esas olacak değer gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım-satım bedeli olup, tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın ikmalen veya re'sen tarh edilmesi ve bu harç için ceza kesilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 18 inci maddesinde, *"Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir."* hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Katılım Bankası A.Ş. ile şirketiniz arasında imzalanan tarihli Finansal Kiralama Sözleşmesinin, ... ili, ilçesi, ... Mahallesi, ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın kiralayan tarafından kiracıya finansal kiralama yöntemiyle kiralanması hakkında düzenlendiği, sözleşmede yar alan "Kira Bedeli" ifadesinin, sözleşme gereğince kiracının ödeyeceği ve ödeme planında gösterilen bedeli ifade ettiği anlaşılmış olup, sözleşme eki kira ödeme planında, toplam kira bedelinin TL olduğu, bunun TL'sinin anapara, kalan TL'sinin kar tutarı olduğu hususlarına yer verildiği, ayrıca söz konusu taşınmazın Bankası A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak şirketiniz tarafından tarihli ve TL bedelli proforma fatura düzenlendiği görülmüştür.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, tarihli Finansal Kiralama Sözleşmesi eki kira ödeme planında yer alan bedellerin ilgili taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine satılmasına ilişkin tutarlar hakkında olmayıp, finansal kiralama şirketince kiracıya kiralanmasına ilişkin kira bedelleri olduğu dikkate alınarak, söz konusu taşınmazın Bankası A.Ş.'ye devri sırasında, devre konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım satım bedeli üzerinden, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-g bendine göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026