

Aylık bağlanma şartı oluşmadığı halde faizsiz konut kredisinden faydalanarak satın alınacak konut nedeniyle tapuda tesis olunacak ipotek ve tescil işlemlerinde harç muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2016/771]-69363
Tarih	03.03.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2016/771]-69363 03.03.2017

Konu : Faizsiz konut kredisi ile ilgili tapu tescil işleminde harç.

İlgi : ... tarih ve ... evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 15 Temmuz 2016 tarihinde gerçekleştirilen darbe teşebbüsü ve terör eylemi ile bu eylemlerin devamı niteliğindeki eylemlerin ortaya çıkarılması, etkilerinin azaltılması veya bertaraf edilmesinin sağlanmasında yardımcı ve faydalı olduğunuz sırada yaralandığınız, ancak tarafınıza aylık bağlama şartı oluşmadığı, faizsiz konut kredisinden faydalanarak satın alacağınız konut nedeniyle tapuda tesis olunacak ipotek işlemleri ile yapılacak tescil işlemine ilişkin olarak tarafınızdan harç alınıp alınmayacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu İşlemleri*" başlıklı bölümünün 7/a fıkrasında, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden, 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 "*Harçtan müstesna tutulan işlemler*" başlıklı 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde ise, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 10/5/1990 tarihli ve 3645 sayılı Kanunla eklenen ek 2 nci maddesi kapsamında kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların hak sahipleri adına tapuya tescili işlemlerinin harçtan istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesinde; "*8/6/1949 tarihli ve 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununun 56 ncı maddesi ile mülga 45 inci ve 64 üncü maddelerine, 31/5/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 47 nci maddesine ve 3/11/1980 tarihli ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanuna göre veya 2330 sayılı Kanun hükümleri uygulanarak aylık bağlanmasını gerektiren kanunlara göre harp veya vazife malulü olmaları sebebiyle kendilerine aylık bağlananlara bir konut ile sınırlı olmak kaydıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir. Aynı kanunlar kapsamına giren sebeplerle hayatını kaybedenlerin dul ve yetimleri ile harp veya vazife malullüğü aylığı almaktayken faizsiz kredi hakkından yararlanmaksızın hayatını kaybedenlerin dul ve yetimleri için ise; bir konut ile sınırlı olmak üzere, öncelikle dul eşine, eşi hayatta değilse veya evlenmişse kredi kullanacak çocuklardan en az birisinin*

yetim aylığı almakta olması kaydıyla aylık bağlanma koşullarına bakılmaksızın talepte bulunan çocuklarına müstehake, bu kişiler bulunmadığı takdirde de öncelikle anaya olmak üzere ana veya babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir..." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesi kapsamında kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların tapuya tescilinde harç uygulaması hakkındaki açıklamalara 18/06/2014 tarih ve HK-14/2014-2 sıra numaralı Harçlar Kanunu Sirkülerinde yer verilmiştir.

Bu çerçevede, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresi tarafından açılacak faizsiz konut kredisi ile ilgili ipoteklerde ve söz konusu kredi kullanılarak edinilecek konutun tapuya tescilinde, bir konutla sınırlı olmak üzere şehit ailelerine, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerine tapu harcı muafiyeti sağlanmıştır.

Diğer taraftan, 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde, *"Terör eyleminin ortaya çıkarılması, etkilerinin azaltılması veya bertaraf edilmesinin sağlanmasında yardımcı ve faydalı olanlar bu faaliyetlerinden dolayı hayatını kaybettikleri, yaralandıkları veya engelli hâle geldikleri; ilgili valinin teklifi üzerine Nakdi Tazminat Komisyonu tarafından karara bağlanan sivillerden Sosyal Güvenlik Kurumunca ilgili mevzuatına göre malullük aylığı bağlanması koşullarının oluştuğu tespit olunanların kendileri, 2330 sayılı Kanuna göre aylık bağlanması hakkından ve bu fıkranın (c), (d) ve (g) bentlerindeki haklardan, bunların eş, ana ve babaları ile bakmakla yükümlü olunan kişi kapsamına giren çocukları da bu fıkranın (d) bendinde düzenlenen haklardan yararlandırılır. Yukarıda sayılanlardan aynı sebeplerle hayatını kaybedenlerin veya bu fıkra kapsamında malul olması sebebiyle aylık almakta iken hayatını kaybedenlerin dul aylığına müstehak eşi, ana ve babaları ile yetim aylığına müstehak çocukları 2330 sayılı Kanun hükümlerine göre aylık bağlanması hakkından ve bu fıkranın (c) ve (d) bendindeki haklardan yararlandırılır."* hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 17/8/2016 tarihli ve 29804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 670 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Alınması Gereken Tedbirler Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 9 uncu maddesinde "(1) 15/7/2016 tarihinde gerçekleştirilen darbe teşebbüsü ve terör eylemi ile bu eylemlerin devamı niteliğindeki eylemlerin ortaya çıkarılması, etkilerinin azaltılması veya bertaraf edilmesinin sağlanmasında yardımcı ve faydalı oldukları sırada yaralandıkları, tedavi amacıyla başvurdıkları hastane ve sağlık kuruluşlarının kayıtları esas alınmak suretiyle, ilgili valinin teklifi üzerine İçişleri Bakanlığı Nakdi Tazminat Komisyonu tarafından karara bağlanan kamu görevlileri ile sivillerden, 3713 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında aylık bağlama şartları oluşmayanlara, 3/11/1980 tarihli ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanun ile belirlenmiş esas ve usuller çerçevesinde engellilik ve yaralanma derecesine göre belirlenecek tazminatın beş katı tutarında nakdi tazminat ödenir.

...

(3) (Ek: 3/10/2016-KHK-675/17 md.) Birinci fıkra kapsamında tazminat hakkından yararlandırılanlar, 3713 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi kapsamında aylık bağlama şartı oluşan sivillere 3713 sayılı Kanunla sağlanan tazminat, aylık bağlama hakları ve 22/7/2016 tarihli ve 667 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Alınan Tedbirlere İlişkin Kanun Hükmünde Kararnamenin 7 nci maddesinin ikinci fıkrasındaki ek tazminat hakkı dışında kalan haklardan ve ilgili mevzuatında sağlanan diğer haklardan aynı şekilde yararlandırılır. Bu hakların kullandırılmasında aylık bağlama şartı aranmaksızın en düşük malûliyet derecesi esas alınır." hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, 670 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Alınması Gereken Tedbirler Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 9 uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince tazminat hakkından yararlandırılmanız ve aynı maddenin üçüncü fıkrasında yer alan "... ilgili mevzuatında sağlanan diğer haklardan aynı şekilde yararlandırılır." hükmü gereğince 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2 nci maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresince tarafınıza faizsiz konut kredisi verilmesi durumunda, söz konusu kredi kullanılmak suretiyle edineceğiniz konuta ilişkin olarak tapuda yapılacak ipotek işleminde ve bu konutun adınıza tapuya tescili işleminde 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (I) bendi uyarınca tarafınızdan tapu harcı 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