

Vazife malullerinin faizsiz konut kredisinden faydalanarak gayrimenkul alması durumunda, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında iktisap edecekleri gayrimenkul nedeniyle tapuda tesis olunacak ipotek işlemleri ile tescil işleminden muaf olup olmadı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140.04.01[59-2014/6]-4161
Tarih	28.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 73903997-140.04.01[59-2014/6]-4161 28/05/2014

Konu : Tapu Harcı Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, vazife malulü olduğunuz ve faizsiz konut kredisinden faydalanarak gayrimenkul almak istediğiniz belirtilerek, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında iktisap edilecek gayrimenkul nedeniyle tapuda tesis olunacak ipotek işlemleri ile tescil işleminden muaf olup olmadığınız hususunda özelge talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hüküm

altına alınmıştır. Söz konusu tarifenin 'I-Tapu İşlemleri' başlıklı bölümünün 7/a fıkrasında, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden harç alınacağı; 20/a fıkrasında ise, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye 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 harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 492 sayılı Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin (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 belirtilmiştir. Yine bahsi geçen 59 uncu maddenin son fıkrasında, 59 uncu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin de saklı olduğu belirtilmiştir

Öte yandan, 2985 sayılı Kanuna 3645 sayılı Kanunla eklenen ek 2 nci maddede, "5434 sayılı T.C. Emekli Sandığı Kanununun 64 üncü maddesi, 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanun, 2566 sayılı Bazı Kamu Görevlilerine Nakdi Tazminat Verilmesi ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanun, 2453 sayılı Yurt Dışında Görevli Personele Nakdi Tazminat Verilmesi ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanun, 2629 sayılı Uçuş, Paraşüt, Denizaltı, Dalgıç ve Kurbağaadam Hizmetleri Tazminat Kanunu ve 926 sayılı Türk Silahlı Kuvvetleri Personel Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamındaki görevler nedeniyle şehit olanlar ile barışta ve olağanüstü hallerde yapılan tatbikat ve manevralar sırasında bu hareket ve hizmetlerin sebep ve etkileriyle hayatlarını kaybedenlerin; dul eşine, eşi hayatta değilse veya evlenmişse maaşa bağlanmış çocuklarına müştereken, bunlar bulunmadığı takdirde bakmakla yükümlü olduğu ana veya babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut Fonundan faizsiz olarak kredi verilir. " hükmü bulunmaktaydı.

02/08/2013 tarihli ve 28726 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6495 Kanunun 84 üncü maddesi ile 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi, "8/6/1949 tarihli ve 5434 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı Kanununun 56 nci 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 müştereken, bu kişiler

bulunmadığı takdirde de öncelikle anaya olmak üzere ana veya babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir.

Birinci fıkrada belirtilen haller kapsamında harp veya vazife malulü sayılanlardan sınıf veya görev değiştirerek çalışmaya devam eden kamu görevlileri ile ilgili mevzuatına göre aylık bağlanan malullerden, 5510 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında çalışmaya başlamaları nedeniyle ödenmekte olan aylıkları kesilenler de birinci fıkra hükmünden yararlanırlar.

Bu kredinin tavan tutarı, Yüksek Planlama Kurulunca belirlenir. Kredi için yapılacak başvurulara, kredilerin kullandırılmasına, geri ödeme süre ve yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar, Maliye Bakanlığı, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı ile Sosyal Güvenlik Kurumunun görüşü alınarak Toplu Konut İdaresince çıkarılan yönetmelik ile belirlenir." şeklinde değiştirilmiş ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İncelenmesinden de görüleceği üzere, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında Toplu Konut Fonundan kullandırılacak kredilerle ilgili tapuda yapılacak ipotek tesis işlemleri ile aynı kapsamda kredi verilerek yapılan konut teslimleri nedeniyle gayrimenkulü iktisap edenler adına tapuda yapılacak tescil işlemleri 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifiede yer alan harçlardan muaf tutulabilecektir. 6495 sayılı Kanunun 84 üncü maddesi ile yapılan değişiklikle birlikte Toplu Konut İdaresince faizsiz kredi verilebilecek olan kişilerin kapsamı genişletilerek harp veya vazife malulü olmaları sebebiyle kendilerine aylık bağlananlar da muafiyet kapsamına alınmıştır.

Bu itibarla, harp veya vazife malulü olmanız sebebiyle adınıza aylık bağlanmış olup 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresinden faizsiz kredi kullanmanız durumunda, söz konusu kredi ile ilgili tapuda yapılacak ipotek tesis işlemi ile bu kredileri kullanmak suretiyle edindiğiniz gayrimenkulün, 02/08/2013 tarihinden itibaren adınıza tapuda yapılacak tescil işlemi nedeniyle ödenmesi gereken tapu harcından muaf tutulmanız gerekir.

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.

