

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen ek 2 nci madde uyarınca yapılacak satış işlemlerinde, alıcı kişi veya tüzel kişiler lehine tesis edilecek ipotek işlemleri için herhangi bir tapu harcı muafiyeti olup olmadığı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140[59-2012-29]-898
Tarih	21.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140[59-2012-29]-898

21/08/2013

Konu : TOKİ tarafından yapılan satış işlemlerinde gerçek veya tüzel kişiler lehine tesis edilecek ipotek işlemlerinde tapu harcı muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve dilekçenizin incelenmesinden, Müdürlüğünüz bünyesinde yapılacak işlemlere esas olmak üzere 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen ek 2 nci madde uyarınca yapılacak satış işlemlerinde, alıcı kişi veya tüzel kişiler lehine tesis edilecek ipotek işlemleri için herhangi bir tapu harcı muafiyeti olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş; 58 inci maddesinde ise tapu ve kadastro harcının mükellefleri bentler halinde sayılmıştır.

Kanunun "Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin (I) bendinde, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 10/5/1990 tarih ve 3645 sayılı Kanunla eklenen ek 2 nci maddesi kapsamında kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların hak sahipleri adına tapuya tescilinin harçtan müstesna tutulacağı hükmü yer almıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/7 numaralı maddesinin (a) fıkrasında ise, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 2 nci maddesinde, "5434 sayılı T.C. Emekli Sandığı Kanununun mülga 64 üncü maddesi, 31/5/2006 tarihli 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 47 nci maddesinin sekizinci fıkrası, 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 müstereken, bunlar bulunmadığı takdirde bakmakla yükümlü olduğu ana ve babasına konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresince faizsiz olarak kredi verilir. 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 21 inci maddesi kapsamında aylık bağlanmış olanlar için aynı maddede belirlenmiş olan usul ve esaslar saklı kalmak kaydıyla verilecek faizsiz konut kredileri de bu madde kapsamındadır.

Bu kredinin miktarı, başvuru esasları ile ödemesiz dönemi ve ödeme süresiyle ilgili esaslar Yüksek Planlama Kurulunca belirlenir." hükmüne yer verilmiştir.

İncelenmesinden görüleceği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (I) bendi kapsamında uygulanacak istisna, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinde belirtilen görevler nedeniyle şehit olanlar ile barışta ve olağanüstü hallerde yapılan tatbikat ve manevralar sırasında bu hareket ve hizmetlerin sebep ve etkileriyle hayatlarını kaybedenlerin yakınlarına Toplu Konut Fonundan kullanılacak kredilerle ilgili ipotekler ile bu konutların hak sahipleri adına tapuya tesciline ilişkindir.

Buna göre, 2985 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında Toplu Konut İdaresince kullanılacak kredilerle ilgili tapuda tesis olunacak ipotek işleminin, 492 sayılı Harçlar Kanununun yukarıda açıklanan 59 uncu maddesinin (I) bendine göre harca tabi tutulmaması 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.

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