

Kira sertifikası ihracına dayalı yapılacak taşınmaz devrinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-140.10.01[2017/921]-481336
Tarih	01.12.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Kdv Ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.10.01[2017/921]-481336 01.12.2017

Konu : Kira sertifikası amacıyla yapılacak taşınmaz devrinde tapu harcı.

İlgi : 25.09.2017 tarih ve 1085992 sayılı Özelge Talep Formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Şirketinizin kira sertifikası ihraç etmek amacıyla SPK izni ile kurulduğu, İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile şirketiniz arasında düzenlenen 11.07.2017 tarihli "Kira Sertifikası İhracına Dayanak Varlık Devir Sözleşmesi" gereğince ... İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. adına kayıtlı ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi ... ada ... parselde bulunan taşınmazın şirketinize devir edileceği belirtilerek, söz konusu devir işleminin tapu harcından müstesna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 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 gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin (6728 sayılı Kanunun 33 üncü maddesiyle değişen fıkra; Yürürlük 09.08.2016) dördüncü fıkrasında; "*Kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden her türlü varlık ve hakların; devri, alımı, satımı, kiralanması, vekaleten yönetimi, kira sertifikası ihracı amacıyla bir ortak girişime ortak olunması, iş sahibi sıfatıyla bir eser veya işin yaptırılması ve bu iş veya eserin kiralanması veya satılması ile bu işlemlere bağlı olarak yapılan her türlü teminat, ipotek ve benzeri işlemlerin, bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.*" hükmüne yer verilmiş; 04/10/2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nin 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasının (ç) bendinde de; "*Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemeleri çerçevesinde, sahipliğe dayalı kira sertifikalarının yanı sıra yönetim sözleşmesine, vadeli alım satım dahil alım satıma, ortaklığa, eser sözleşmesine dayalı farklı kira sertifikası türlerine ilişkin işlemler ile bu işlemlere bağlı olarak yapılan her türlü teminat, ipotek ve benzeri işlemler harçlardan istisna olacaktır.*" açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, ... İnşaat Ticaret ve Sanayi AŞ. ile şirketiniz arasında düzenlenen ... tarihli "Kira Sertifikası İhracına Dayanak Varlık Devir Sözleşmesi"ne konu edilen ... İnşaat Ticaret ve Sanayi AŞ. adına kayıtlı ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi ... ada ... parselde bulunan taşınmazın şirketinize devrine ilişkin tapuda gerçekleştirilecek işlemin 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan müstesna tutulması 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.