

Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesine istinaden düzenlenen Vefa Sözleşmesi kapsamında taşınmaz devri

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2024.18]-438352
Tarih	29.03.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024.18]-438352

29.03.2024

Konu : Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesine istinaden düzenlenen Vefa Sözleşmesi kapsamında taşınmaz devri

İlgi : 02.02.2024 tarih 590986 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ödenmeyen kredilere ilişkin olarak 5411 sayılı Bankacılık Kanununun geçici 32 nci maddesine göre 23/1/2020 tarihinde alacaklılar ... A.Ş., ...Bank A.Ş., ... Finansal Kiralama A.Ş., ... Bankası A.Ş., ... Bankası A.Ş., ...Kiralama A.Ş., ... T.A.Ş., ... Finansal Kiralama A.Ş., ... Bankası T.A.O., ... Bankası A.Ş., ... Bankası A.Ş., ... Finansal Kiralama A.Ş., ... Bankası A.Ş., ... Türk A.Ş., ... Bank A.Ş., ... Finansal Kiralama A.Ş. ile borçlular ... A.Ş., ... A.Ş., ... Ticaret A.Ş. arasında "*Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*" imzalandığı, sözleşmenin ilave teminatlar maddesi gereği şirketiniz ile ... A.Ş. arasında ... tarihinde imzalanan "*Geri Alım (Vefa) Hakkı Sözleşmesi*" kapsamında ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ... tarih ve ... yevmiye numaralı işlemle vefa hakkı tesis edilmek suretiyle teminat olarak ... A.Ş.'ye devredildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazın ... A.Ş. tarafından şirketinize devrine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemin 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesi kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı 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; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununa 7186 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 17 nci maddesi ile 19/7/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere eklenen geçici 32 nci maddenin birinci fıkrasında, Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktöring şirketleri ve finansman şirketleri ile bu maddede tanımlanan diğer finansal kuruluşlarla kredi ilişkisinde bulunan ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliğe göre hazırlanan Çerçeve Anlaşmalarda belirlenen borçluların, bu kuruluşlar tarafından kullanılmış olan kredilere ilişkin olarak alınacak tedbirlerle, geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmelerine ve istihdama katkıda bulunmaya devam etmelerine imkân verilmesini sağlamak amacıyla, dahil oldukları risk grubundaki diğer borçlularla bir bütün olarak veya kısmen yeniden yapılandırmaya tabi tutulabileceği, bu madde uyarınca yapılacak finansal yeniden yapılandırmalara ilişkin usul ve esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından çıkarılan yönetmelik hükümleri çerçevesinde hazırlanan Çerçeve Anlaşmalar ile

belirleneceği, bu madde hükümlerinin bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl süreyle uygulanacağı, bu süreyi iki yıl daha uzatmaya Cumhurbaşkanının yetkili olduğu; yedinci fıkrasında, bu maddeye göre yapılan  er eve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmelerde belirlenen esaslar uyarınca yapılacak işlemlerin 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan (yargı harcı dahil) müstesna olduğu, bu fıkrada yer alan istisnaların, alacaklı kuruluşların  er eve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmeler kapsamındaki işlemleri dolayısıyla doğrudan veya dolaylı edindikleri varlıkları ve teminatları, alacaklı kuruluşların kendi aralarında veya borçluyla devri hariç, elden çıkardıkları hâllerde uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan "*Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*"nin "*Taraflar*" başlıklı 1 inci maddesinin (1.1) fıkrasında alacaklı kuruluşlar, (1.2) fıkrasında borçlular, ancak borçlular arasında şirketinize yer verilmemiş, sözleşmenin "*Alacak-Borç Tespiti İle İlgili Hükümler*" başlıklı 4 üncü maddesinin (4.2) fıkrasında, "*İşbu finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi kapsamında ve bu sözleşmenin bir parçası olarak, ... A.ř. ile ... A.ř. arasında ve ... A.ř. ile ... A.ř. arasında akdedilen/akdedilecek Vefa (Geri Alım) Hakkı Sözleşmeleri ile Borçluların DFHG nezdindeki borcuna karşılık daha önce DFHG tarafından kullanılan kredilerin teminatında bulunan ... İli, ... İlçesi. ... Mah. ... ada, ... parsel vasıflı ... ve ... ili, ... İlçesi, ... Mah. ... ada, ... parselde vasıflı ... isimli gayrimenkuller vefa hakkı ile ... A.ř.'nin mülkiyetine geçirilecektir.*" açıklamasına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 23/1/2020 tarihli "*Geri Alım (Vefa) Hakkı Sözleşmesi*"nin 3 üncü maddesinde, vefa hakkının hangi şartlarla ne kadar süreyle uzatılacağı, 4 üncü maddesinde geri alım bedelinin ne şekilde hesaplanacağı, "*Geri Alım Hakkının Kullanılmasının Hükümleri*" başlıklı 5 inci maddesinde ise ... (... A.ř.) tarafından geri alım hakkının kullanılabilmesi için işbu hakkın 3  nc  maddede yer alan süre içerisinde kullanılması ve 4  nc  madde uyarınca yapılacak hesaplama ile bulunacak geri alım bedelinin ... A.ř.'ye tam ve eksiksiz olarak ödenmesi gerektiği, ...'nın, geri alım hakkını kullandığında mülkiyetin kendisine ya da göstereceği üçüncü kişiye devredilmesini talep edebileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, ...Tapu Müdürlüğünden alınan ... tarih ve ... sayılı yazı ve eklerinin tetkikinde, şirketiniz adına kayıtlı ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ... tarihinde satış suretiyle ... A.ř.'ye devredildiği ve aynı tarihte ... TL bedel karşılığında taşınmaz üzerinde ... tarihine kadar geçerli olmak üzere şirketiniz lehine geri alım hakkı tesis edildiği, ... tarihinde söz konusu hakkın s resinin 2 yıl süreyle uzatıldığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesinin yedinci fıkrasında, bu fıkrada yer alan istisnaların, alacaklı kuruluşların ereve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmeler kapsamındaki işlemleri dolayısıyla doğrudan veya dolaylı edindikleri varlıkları ve teminatları, alacaklı kuruluşların kendi aralarında veya borçluya devri hariç, elden çıkardıkları hâllerde uygulanmayacağıının hüküm altına alındığı, ancak ... tarihli "*Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi*"nde şirketinizin borçlular arasında yer almadığı dikkate alındığında, ... A.Ş. tarafından söz konusu sözleşme kapsamında ... tarihinde edinilen ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın borçlular arasında bulunmayan şirketinize devri işleminin 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesi kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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