

**Kira sertifikası ihraç edilmesi maksadıyla varlık kiralama şirketine devredilen taşınmazın, kira sertifikasının itfa edilmesi üzerine tapuda geri alınmasına ilişkin olarak yapılacak işlemin tapu harcından istisna olup olmadığı hakkında**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                            |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                    |
| <b>Özelge no</b>  | 90792880-140.04.01[2022/60]-30540 |
| <b>Tarih</b>      | 16.01.2023                        |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-90792880-140.04.01[2022/60]-30540

16.01.2023

Konu : Kira sertifikası ihraç edilmesi maksadıyla varlık kiralama şirketine devredilen taşınmazın, kira sertifikasının itfa edilmesi üzerine tapuda geri alınmasına ilişkin olarak yapılacak işlemin tapu harcından istisna olup olmadığı hakkında

İlgi : 28.12.2022 tarih 2279368 evrak kayıt sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketinize ait ... ili, ... İlçesi, .... Mahallesi, ... ada, .... parselde kayıtlı taşınmazı kira sertifikası ihraç edilmesi amacıyla ....'ye devrettiğiniz, kira sertifikasının erken itfa edildiğinden bahisle gayrimenkulün tekrar şirketinize devri işleminin tapu harcından müstesna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin dördüncü fıkrasının 6728 sayılı Kanunla değişmeden önceki halinde, *"Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketine devri ile bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır."* hükmüne yer verilmiş iken, 6728 sayılı Kanunun 33 üncü maddesiyle bu fıkra *"Kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden her türlü varlık ve hakların; devri, alımı, satımı, kiralınması, vekaleten yönetimi, kira sertifikası ihracı amacıyla bir ortak girişime ortak olunması, iş sahibi sıfatıyla bir eser veya işin yaptırılması ve bu iş veya eserin kiralınması veya satılması ile bu işlemlere bağlı olarak yapılan her türlü teminat, ipotek ve benzeri işlemlerin, bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır."* şeklinde değiştirilmiş olup, söz konusu değişikliğin gerekçesinde, sermaye piyasası mevzuatında kira sertifikası ihracına ilişkin olarak yapılan değişiklikler dikkate alınarak istisnanın kapsamının genişletildiği belirtilmiştir.

Öte yandan, 7/6/2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliğinin (III-61.1) "Sahipliğe dayalı kira sertifikalarına ilişkin özel hükümler" başlıklı 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasında, ihraca dayanak varlığın gayrimenkul olması durumunda ve kaynak kuruluşun talep etmesi

halinde geri alım hakkının tapu kütüğüne şerh edilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, Şirketiniz ile .... arasında düzenlenen .... tarihli "Kira Sertifikası İhracına Dayanak Varlık Devir Sözleşmesi" ile eklerinin incelenmesinden, sözleşmenin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği kapsamında devreden fon kullanıcısı olarak yer alacağı ihraççı tarafından nitelikli yatırımcıya ihraç edilecek kira sertifikalarına dayanak teşkil eden ... ili, .... ilçesi, .... Mahallesi, .... ada, .... parselde kayıtlı taşınmazın devralana devir ve temlikine dair hüküm ve koşulların belirlenmesi hakkında düzenlendiği, sözleşmenin (3.3) maddesinde, varlık kiralama şirketinin, kira sertifikalarının tamamen itfa edildiği tarihte eş zamanlı olarak herhangi bir ihtara hacet olmaksızın varlığı devir bedeli olan ... TL'nin TEFE ve ÜFE ortalaması ile güncellenmesi suretiyle bulunan tutar üzerinden hiçbir kesinti yapmadan kaynak kuruluşa devretmeyi, kaynak kuruluşun da devralmayı kabul ve taahhüt ettiği, bu hususa ilişkin düzenlenen Geri Alım ve Satım Taahhütnamelerinin, işbu sözleşmenin ekinde yer aldığı ve ayrılmaz bir parçası olduğu, geri alım taahhüdünün, varlığın varlık kiralama şirketine tapuda devri anında tapuya şerh edileceği, varlık kiralama şirketinin, söz konusu Varlığın kaynak kuruluşa geri devri ile elde edilen hasılatla münhasıran kira sertifikalarının itfasını gerçekleştirmeyi kabul ve taahhüt ettiği hususlarının belirtildiği, şirketinizden mail yoluyla edinilen tapu kaydının incelenmesinden, söz konusu sözleşme ile geri alım ve geri satım taahhütnameleri gereğince geri alım hakkının tapuya şerh edildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, Şirketinizin kira sertifikası ihraç edilmesi maksadı ile .....'ye devrettiği .... ili, ... İlçesi, .... Mahallesi, .... ada, .... parselde kayıtlı taşınmazın, kira sertifikasının itfa edilmesi üzerine tapuda şirketinizce geri alınmasına ilişkin olarak yapılacak işlemin, 492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca tapu harcından istisna 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.

---

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