

Üzerinde ipotek bulunmayan ancak kredi sözleşmesi kapsamında kullanılan kredilerin geri ödenmemesinden dolayı banka alacağını teminat altına almak amacıyla haczedilen taşınmazın bankaya satış işleminden tapu harcı alınıp alınmayacağı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	76071283-140.04.01-36651
Tarih	14.09.2022

T.C.

ÇORUM VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-76071283-140.04.01-36651

14.09.2022

Konu : Üzerinde ipotek bulunmayan ancak kredi sözleşmesi kapsamında kullanılan kredilerin geri ödenmemesinden dolayı banka alacağını teminat altına almak amacıyla haczedilen taşınmazın bankaya satış işleminden tapu harcı alınıp alınmayacağı hakkında

İlgi : 26.01.2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, üzerinde ipotek bulunmayan ancak kredi sözleşmesi kapsamında kullandırılan kredilerin geri ödenmemesinden dolayı banka alacağını teminat altına almak amacıyla İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca haczedilen ... İli ... İlçesi ... Köyü ... parsellerin tamamının, ... Anonim Ortaklığına cebri satışı işleminin yapıldığı ve 16/6/2021 tarihi itibarıyla satış işleminin kesinleştiği belirtilerek, söz konusu satış işleminden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınıp alınmayacağı hakkında 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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 20/a bendinde, 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 (Cebri icra veya suyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler tarafından bankalardan kullandırılacak krediler için verilecek kefaletler ile Kredi Garanti Fonu Anonim Şirketi ve 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (p) bendinde belirtilen kurumlar tarafından verilecek kefaletler dâhil) bankalar, finansman şirketleri, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullandırılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerin (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesi gereğince bankalarca kullandırılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemler yargı harçları hariç olmak üzere 492 sayılı Kanun hükümlerine göre doğacak harçlardan istisna olup, konuyla ilgili olarak Başkanlığımızca yayımlanan 1/11/2005 tarihli ve Harç/2005-1 sayılı Harçlar Kanunu Sirkülerinde, bankalarca kullandırılan kredilerin vadesinde ödenememesi sebebiyle kredi borçlusu veya kefillere ait olup borca karşılık teminat gösterilen

gayrimenkullerin krediyi kullandıran kuruluş tarafından satın alınması halinde, söz konusu gayrimenkullerin kredi kuruluşunun aktifine girmesine kadar geçecek süreçte noterde ve tapuda yapılacak işlemlerin harçtan istisna tutulacağına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, 492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesinde yer alan istisna hükmü, kredinin teminatı olarak gösterilen gayrimenkullerin krediyi kullandıran kuruluşlar tarafından satın alınmasına ilişkin işlemleri kapsamakta olup; kredinin teminatını teşkil etmeyen taşınmazların kredi borcunun ödenmemesi üzerine bankalar tarafından satın alınması halinde, söz konusu taşınmazların tapuda yapılacak işlemlerinin tapu harcından istisna tutulması mümkün değildir. Bu çerçevede, tapu kaydında kredi borcunun teminatı niteliğinde bulunduğu dair bir takyidat bulunan veya kredi sözleşmesinde kredinin teminatı olduğuna dair bir hükme yer verilen taşınmazlar ile bu şekilde bir belirleme bulunmamasına rağmen, kredinin geri ödenmemesi üzerine kredinin teminatını teşkil etmek üzere tapu kaydına haciz şerhi işlenen taşınmazların, icra yoluyla yapılan satışta krediyi kullandıran banka tarafından satın alınmasında tapuda yapılacak işlemlerinin tapu harcından istisna tutulması gerekmektedir.

Bu itibarla, ... İli ... İlçesi ... Köyü ... parsel numaralı taşınmazların tapu kaydında kredi borcunun teminatı niteliğinde bulunduğu dair bir takyidatın bulunması veya 31/3/2014 tarihli "*Kredi Genel Sözleşmesi*" nde söz konusu taşınmazların kredinin teminatı olduğuna dair bir hükme yer verilmiş olması ya da söz konusu sözleşmeye istinaden ilgili icra dairesine yapılan başvuru üzerine münhasıran kredinin teminatını teşkil etmek üzere taşınmazların tapu kaydına haciz şerhi işlenmiş olması durumunda, haciz şerhi sonrası söz konusu taşınmazların ... Anonim Ortaklığına cebri icra yoluyla satılması işlemlerinin 492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, döner sermaye ücreti tapu idaresince alınan bir bedel olup, 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca alınmayan bu ücrete ilişkin olarak bildirilecek bir husus 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