

A.Ş'ye sermaye artırımında aynı sermaye olarak konulacak taşınmazın tapu harcı karşısındaki durumu

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2021/16]-222467
Tarih	17.05.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-90792880-140.04.01[2021/16]-222467

17.05.2022

Konu : A.Ş'ye sermaye artırımında aynı sermaye olarak konulacak taşınmazın tapu harcı karşısındaki durumu

İlgi : 09/03/2021 tarih ve 442352 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden, ... Tic. A.Ş. ile birlikte pay sahibi olduğunuz ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada ... parselde kain taşınmazdaki adı geçen firmaya ait payların değer tespiti sonunda aynı sermaye olarak şirketiniz aktifine kaydedilmek üzere devir edileceği belirtilerek söz konusu taşınmazın devir tescil ile bilanço aktifine alınması işlemlerinde katma değer vergisi ve devir işlemi sırasında tapuda yapılacak tescil işleminden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

KDV KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

-2/5 inci maddesinde, trampanın iki ayrı teslim olduğu,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin tesliminin istisna kapsamı dışında olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin; "İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan İştirak Hisseleri ve Taşınmazların Satışı" başlıklı (II/F-4.16.) bölümünde,

"3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi uyarınca, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den müstesna olup, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri ise istisna kapsamı dışındadır.

...",

-"Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde,

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutaat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz. İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlerde uygulanır. Bağış, hibe şeklinde yapılan devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır.

..."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, ticari amaçlarla aktifte bulundurulmamak kaydıyla en az iki tam yıl süreyle aktife kayıtlı gayrimenkulün (arazi) iştirak hissedarı olma karşılığı aynı sermaye olarak Şirketiniz aktifine kaydedilmek üzere tesliminin KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna tutulması mümkün

bulunmaktadır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

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-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 (Cebri icra ve şuyuun 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 üçüncü fıkrasında, anonim, eshamlı komandit, limited şirket ve kooperatiflerin kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemlerin bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kain gayrimenkulün ... Ticaret A.Ş.'ye ait hissesinin sermaye artışı karşılığı olarak Şirketinize ayni sermaye olarak konulmasına ilişkin tapuda yapılacak tescil işleminin, 492 sayılı 123 üncü maddesine göre 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