

Boşandığı eşten ipotek borcuyla alınan taşınmazın müflis eşin vefatı üzerine terekenin tasfiyesi yoluyla ipotek alacaklısı bankaya satışında tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	85373914-140[63.01-101]-52288
Tarih	22.04.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIğI

Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-85373914-140[63.01-101]-52288

22.04.2022

Konu : Boşandığı eşten ipotek borcuyla alınan taşınmazın müflis eşin vefatı üzerine terekenin tasfiyesi yoluyla ipotek alacaklısı bankaya satışında tapu harcı istisnası

İlgi :

- a) 05.07.2021 tarihli ve 192020 kayıt sayılı özelge talep formunuz.
- b) 07/07/2021 tarihli ve 62869 sayılı yazımız.
- c) 04/08/2021 tarihli ve 2034931 sayılı yazınız.
- ç) 11/08/2021 tarihli ve 71016 sayılı yazımız.
- d) 12/08/2021 tarihli ve 2117025 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formu ile ilgi (c) ve (d)'de kayıtlı yazılarınız ve eklerinin incelenmesinden; ... T.C. kimlik numaralı muris ... 'ın mirasçılarının mirasını reddetmesi nedeniyle, terekenin tasfiye memuru yoluyla tasfiyesi amacıyla ... Sulh Hukuk Mahkemesince tasfiye memuru atandığı, murisin ipotek borçlusu olduğu ve 1/8/2018 tarihinde tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte eski eşi ... 'a satış yoluyla devrettiği ... nolu bağımsız bölümün tasfiye memurluğunca açık artırma yoluyla satışına karar verildiği ve söz konusu taşınmazın sıra cetvelinin birinci sırasında yer alan ipotek alacaklısı ... 'ya satışının yapıldığı belirtilerek bu taşınmaz satışı nedeniyle tapuda yapılacak olan tescil işleminde tapu harcı istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş istenildiği anlaşılmaktadır.

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 ise 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin 7341 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle değişik üçüncü fıkrasında, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler tarafından bankalardan kullanılacak 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 kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına ve geri ödenmelerine ilişkin işlemlerin (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 1/11/2005 tarih ve 2005/1 sayılı Harçlar Kanunu Sirkülerinin, "Kredi Kullandıran Kurumlarca Kullanılacak Kredilerde İstisnanın Sınırı" başlıklı 3 üncü bölümünde; söz konusu istisna hükmü ile kredi kuruluşlarınca kullandırılan kredinin kredi kuruluşuna geri dönüşüne kadar geçecek süreçte bu Kanun hükümlerine göre doğacak harçların aranılmamasının öngörüldüğü, bankalar, özel finans kurumları, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullandırılan kredilerin vadesinde ödenememesi sebebiyle kredi borçlusunun veya kefillerinin, borca karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerinin krediyi kullandıran kuruluş tarafından satın alınması halinde istisnanın, söz konusu gayrimenkullerin kredi kuruluşunun aktifine girmesine kadar geçecek süreçte noterde ve tapuda yapılacak işlemler nedeniyle doğacak harçlarla sınırlı olduğu, şirket aktifine kaydedilen gayrimenkullerin daha sonra satılması işlemlerinin harçtan bağışık tutulmasına imkan bulunmadığı açıklamasına yer verilmiştir.

Bu çerçevede, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca 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 işlemler harçtan istisna bulunmaktadır.

Bu itibarla, muris ... 'ın ipotek borçlusu olduğu ve 1/8/2018 tarihinde tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte eski eşi ... 'a satış yoluyla devrettiği taşınmazın, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından kullandırılan kredinin teminatını teşkil etmesi durumunda, söz konusu taşınmazın adı geçen bankaya satış suretiyle devri işleminin taraflarından 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesi gereğince harç aranılmaması 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