

Banka tarafından irtira hakkı ile devralınan taşınmazın, irtira hakkı protokolüne uyulması koşulu ile eski malike devrinde tapu harcı.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2021/102]-112363
Tarih	11.03.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-140.04.01[2021/102]-112363

11.03.2022

Konu : Banka tarafından irtira hakkı ile devralınan taşınmazın, irtira hakkı protokolüne uyulması koşulu ile eski malike devrinde tapu harcı.

İlgi : 20/12/2021 tarih ve 2386286 evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Şirketiniz tarafından ... Bankasından kredi kullanıldığı, finansal zorluklar nedeniyle kredi herhangi bir yasal takibe düşmeden ... Bankası ve Şirketiniz arasında çok aşamalı kredi yapılandırma planı oluşturulduğu, ... TL tutarında ... Bankası kredi alacağının tahsiline yönelik uzun dönemli ve çok aşamalı planın 24/7/2019 tarihinde imzalanan "Vefa (İştirä) hakkı protokolü" ile uygulanmaya başlandığı, yapılandırma planının ilk aşamasında ... TL tutarında borca karşılık olarak firma taşınmazının ... Bankasına devredildiği, firmanızın protokol şartlarına uyması halinde, Bankanın ilgili gayrimenkulü 3. bir kişiye devretmesinin sözleşmesi gereği yasaklandığı, yine protokolle belirlenen şartlara firmanızın uyması halinde aynı taşınmazın asıl malikine Tüfe+4 faiz oranıyla hesaplanan bedel üzerinden geri devredilmesinin protokolde belirtildiği, ... Bankasıyla yapılan protokol kapsamında bugüne kadar firmanız edimlerinin yerine getirildiği, protokol kapsamında mülkiyeti bankaya devredilen taşınmazın, banka tarafından şirketinize geri devredileceği, protokol kapsamında ödemesi ertelenen borçların taksitler halinde ödeneceği hususları belirtilerek, Banka ile Şirketiniz arasında yapılan protokol konusu gayrimenkullerin Şirketinize devredilmesi işlemlerinin tapu harcına tabi olup olmadığı konusunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği 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/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncye 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 7341 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle değışik 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.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 1/11/2005 tarih ve 2005/1 sayılı Harçlar Kanunu Sirkülerinin, "*Kredi Kullandıran Kurumlarca Kullandırılacak Kredilerde İstisnânın 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. Ancak kredi kuruluşunun aktifine kaydedilen gayrimenkullerle ilgili daha sonra yapılacak işlemler bu kapsamda yer almadığından harca tabi olacaktır.

Buna göre, Şirketiniz adınıza kayıtlı iken ... Bankası ile düzenlenen "Vefa (iştirâ) hakkı protokolü" gereğince kredi borcuna karşılık Banka tarafından devralınan taşınmazın, protokol kapsamında firmanız edimlerinin yerine getirilmesi nedeniyle Şirketinize yapılacak devir işleminin 492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesine göre harçtan istisna tutulması mümkün değildir.

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.

