

Faktoring şirketinden varlık yönetim şirketine temlik olan varlık yönetim şirketinden başka varlık yönetim şirketine temlik edilen ipotekli taşınmazın satışında tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2019/22]-147305
Tarih	14.05.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04.01[2019/22]-E.147305

14.05.2019

Konu : Faktoring şirketinden varlık yönetim şirketine temlik olan varlık yönetim şirketinden başka varlık yönetim şirketine temlik edilen ipotekli taşınmazın satışında tapu harcı hk.

İlgi : 25/03/2019 tarih ve 317296 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, maliki bulunduğunuz Aydın ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 1 parsel ve ... ada 2 parsellerde bulunan gayrimenkuller üzerinde kredi borçlusu olduğunuz ... Faktoring A.Ş. lehine teminat olarak ipotek kurulduğu, ... Faktoring A.Ş.'nin ipoteğe dayalı alacağını noter aracılığıyla ... Varlık Yönetimi A.Ş.'ye temlik ettiği, ... Varlık A.Ş.'nin yine ipoteğe dayalı alacağını noter aracılığıyla ... Varlık Yönetim A.Ş.'ye temlik ettiği, alacağın teminatı olan ipotekli taşınmazların ... İcra Müdürlüğünün 26/9/2018 tarih ve 2018/... sayılı yazıları ile ... Tapu Müdürlüğünden ... Varlık Yönetim A.Ş.'ye satışının talep edildiği belirtilerek, tapuda yapılacak işlemin 5411 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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/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 ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde, harçtan müstesna tutulacak işlemler sayılmış olup, son fıkrasında ise, bu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı kalacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı, son fıkrasında da, bu maddede veya diğer kanunlarda yer alan harçtan muafiyete ilişkin hükümlerin, bu Kanunun (1) sayılı Tarifesinin "(A) Mahkeme Harçları" bölümünün (V) numaralı fıkrasındaki "keşif harcı" ve (1) sayılı Tarifesinin "(B) İcra ve iflas harçları" bölümünün (III) numaralı fıkrasındaki "haciz, teslim ve satış harcı" bakımından uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "*Bankalar ve Fon dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıkların satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla, kuruluş ve faaliyet esasları Kurul tarafından belirlenen varlık yönetim şirketleri de kurulabilir. Varlık yönetim şirketleri alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilave finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dahil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkilidir.*" hükmü, altıncı fıkrasında; "*Bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bunlarla ilgili olarak düzenlenen kağıtlar, kuruluş işlemleri de dahil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, her ne nam altında olursa olsun tahsil edilecek tutarlar 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta muameleleri vergisinden, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır.*" hükmü bulunmaktadır.

Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (b) bendinde, "*Diğer mali kurumlar*"ın, *ana faaliyet konuları para ve sermaye piyasaları olan ve bu konulardaki özel kanunlara göre izin ve ruhsat ile faaliyet gösteren kurumlardan, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri ve varlık yönetim şirketleri gibi finansman sağlama veya ödünç para verme işleriyle iştigal eden tüzel kişileri ifade edeceği belirtilmiştir.*

5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi gereğince, bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Kanunun 5411 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin, kuruluş işlemleri dahil bankalar ve Fon dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıkların satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması ile ilgili olarak yaptıkları işlemleri (kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince) damga vergisi ve harca (492 sayılı Kanunun 123 üncü maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen "keşif harcı" ile "haciz, teslim ve satış harcı" hariç) tabi tutulmayacaktır.

Bu itibarla, varlık yönetim şirketlerince bankalar, fon ve diğer mali kurumlardan devralınan alacakların tahsili amacıyla, bu alacaklara teminat olarak gösterilen gayrimenkullerin; icradan varlık yönetim şirketlerince satın alınması ya da icradan varlık yönetim şirketlerince satın alındıktan yani şirketin aktifine girdikten sonra üçüncü kişilere satılması halinde harç istisnasının uygulanması gerekmekte birlikte, bu gayrimenkullerin icrada doğrudan üçüncü kişilere satılması halinde ise 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi hükmünün uygulanması mümkün bulunmadığından harç aranılması gerekmektedir.

Buna göre, Şirketiniz adına kayıtlı olan ve ipotek alacaklısı ... Faktoring tarafından ... Varlık Yönetim A.Ş.ye, ... Varlık Yönetim A.Ş.den ise alacağın devri sözleşmesiyle ... Varlık Yönetim A.Ş.ye temlik edilen alacağın teminatı olan söz konusu gayrimenkullerin; ... İcra Müdürlüğüne temlik alan ... Varlık Yönetim A.Ş.ye satıldığı ve gerek faktoring şirketlerinin gerekse varlık yönetim şirketlerinin 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesinde belirtilen diğer mali kurumlar arasında bulunduğu, iki temlik sözleşmesinin de diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıkların satın alınmasına ilişkin düzenlendiği ve temlik sözleşmelerinin 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi çerçevesinde varlık yönetim şirketlerinin kuruldukları takvim yılı ve bunu takip eden beş yıllık süre içinde imzalandığı ve satış işleminin de bu tarihler içerisinde yapılacağı hususları dikkate alındığında, söz konusu süreler içerisinde yapılacak satış işlemi sebebiyle hem alıcıdan hem de satıcıdan tapu harcı 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.

