

Kira sertifikası ihracına yönelik olarak düzenlenen sözleşmenin teminatını teşkil etmek üzere yapılacak ipotek tesisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2017/70]-92502
Tarih	04.04.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2017/70]-92502 04.04.2017

Konu : Kira sertifikası ihracına yönelik olarak düzenlenen sözleşmenin teminatını teşkil etmek üzere yapılacak ipotek tesisi

İlgi : ... tarih ve ... sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... A.Ş. ile ... A.Ş. arasında düzenlenen ... tarihli "Gayrimenkul Yatırımı Yapmak Amacıyla Kira Sertifikası İhracına İlişkin Sözleşme"nin

teminatını teşkil etmek üzere ... A.Ş. adına kayıtlı ... ilçesi, ... mahallesi ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerine ipotek tesis edileceği belirtilerek, söz konusu ipotek işleminin 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 belirtilmiş, Kanuna bağlı (4) sayılı Tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (7) numaralı fıkrasında,

"İpotek tesisinde:

a) İpotekle sağlanan borç miktarı üzerinden (Binde 4,55)

b) İpoteğe dahil gayrimenkullerden birisinin çıkarılarak başkasının ithalinde veya teminat ilavesinde borç miktarı üzerinden (Binde 4,55)

c) Mevcut ipotek derecelerinin sonradan istenilen değişikliklerinde borç miktarı üzerinden (Binde 2,27)

(Tacirler arası ipotek tesis işlemlerinde bu fıkra göre hesaplanan harçlar yüzde elli oranında uygulanır.)"

hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin 6728 sayılı Kanunla değişik dördüncü fıkrasında, kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden her türlü varlık ve hakların; devri, alımı, satımı, kiralanması, vekaleten yönetimi, kira sertifikası ihracı amacıyla bir ortak girişime ortak olunması, iş sahibi sıfatıyla bir eser veya işin yaptırılması ve bu iş veya eserin kiralanması veya satılması ile bu işlemlere bağlı olarak yapılan her türlü teminat, ipotek ve benzeri işlemlerin, bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin "492 sayılı Harçlar Kanununda yapılan değişiklikler" başlıklı 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasının (ç) bendinde, "*Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemeleri çerçevesinde, sahipliğe dayalı kira sertifikalarının yanı sıra yönetim sözleşmesine, vadeli alım satım dahil alım satıma, ortaklığa, eser sözleşmesine dayalı farklı kira sertifikası türlerine ilişkin işlemler ile bu işlemlere bağlı olarak yapılan her türlü teminat, ipotek ve benzeri işlemler harçlardan istisna olacaktır.*" şeklinde açıklama yapılmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan ve ... A.Ş. ile ... A.Ş. arasında düzenlenen ... tarihli "*Gayrimenkul Yatırımı Yapmak Amacıyla Kira Sertifikası İhracına İlişkin Sözleşme*"nin teminatını teşkil etmek üzere düzenlenen ipotek talepnameşinin 1 inci maddesinden, söz konusu sözleşme gereğince ... A.Ş.'nin doğmuş ve doğacak tüm borçları, yükümlölükleri ve diğer her türlü sözleşmeler ile sebep ve ciheti ve kaynağı ne olursa olsun ... A.Ş.'ye karşı asaleten ve/veya kefaleten adı geçen doğmuş ve doğacak her türlü borçlarının teminatı olmak üzere ... bedel ile ve bu bedele ilaveten tüm kira, getiri ve ferilerin teminatını teşkil etmek üzere ipotek talebinde bulunulduğu anlaşılmıştır.

Buna göre, ... A.Ş. ile ... A.Ş. arasında düzenlenen ... tarihli "*Gayrimenkul Yatırımı Yapmak Amacıyla Kira Sertifikası İhracına İlişkin Sözleşme*"nin teminatını teşkil etmek üzere düzenlenen ipotek işlemine ilişkin kağıdın, söz konusu sözleşmeye ilişkin doğmuş ve doğacak borçlar dışında diğer her türlü sözleşmelere ilişkin borçları da kapsayıcı nitelikte genel mahiyetli ifadeler içermesi durumunda, ... ilçesi, ... mahallesi ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerine ipotek tesisi işleminden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (7) numaralı fıkrasına

göre harç aranılması gerekmekte birlikte; yapılacak ipotek tesisi işleminin münhasıran atıf yapılan sözleşmeye konu kira sertifikası ihracına ilişkin işlemler nedeniyle varlık kiralama şirketine karşı doğmuş ve doğacak borçların teminatını teşkil etmesi halinde ise söz konusu işleme 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesi gereğince harç istisnası uygulanacağı tabiidir.

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