

Varlık yönetim şirketinden temlik alınan alacak ipoteğinin tapuya tescilinin damga vergisi ve harçtan muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[123.2013/235]-1452
Tarih	27.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[123.2013/235]-1452

27/05/2014

Konu : Varlık yönetim şirketinden temlik alınan alacak ipoteğinin tapuya tescilinin damga vergisi ve harçtan muaf olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... adına kayıtlı bulunan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... pafta, ... ada, ... ve ... parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde ... tarih ve ... yevmiye numarası ile ... TL bedelle ... A.Ş. lehine ipotek tesis edildiği ve alacağın ... tarihli alacağın temlik sözleşmesiyle ... A.Ş.'den ... 'na, ... tarihli alacağın temlik sözleşmesiyle ... 'ndan ... A.Ş.'ne temlik edildiği belirtilmiştir. Bu defa, ... ile ... arasında ... tarihinde düzenlenen "Alacağın Temlik Sözleşmesi" gereğince alacağın ... 'e temlik edildiği belirtilerek, alacağın temlik sözleşmesi doğrultusunda ... temlik işleminden tapu harcı ve damga vergisi tahsil edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun, "I.Akitlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tâbi olacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; tapu harcından istisna tutulan işlemlerin sayıldığı 59 uncu maddenin son fıkrasında mevzu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklı olduğu belirtilmiştir. Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-7/a fıkrasında ise, ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesinde, bankalar ve Fon dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla, kuruluş ve faaliyet esasları Kurul tarafından belirlenen varlık yönetim şirketlerinin de kurulabileceği; varlık yönetim şirketlerinin 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 ilâve finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dâhil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkili olduğu; bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Malî 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 bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtların, kuruluş işlemleri de dâhil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden ve 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan istisna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 5411 sayılı Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin, kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince bankalar ve TMSF dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması ve yeniden yapılandırılarak satılması ile ilgili olarak yaptıkları işlemler dolayısıyla düzenledikleri kâğıtlar damga vergisinden, yaptıkları işlemler harçtan istisnadır.

Bu itibarla, ... A.Ş. ile ... arasında düzenlenen "Alacağın Temliki Sözleşmesi"nin, varlık yönetim şirketinin kurulduğu takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl içinde düzenlenmiş olması halinde, 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi hükmü uyarınca damga vergisinden ve temlik sözleşmesine dayanılarak tapuda yapılacak ipotek tesis işleminin harçtan istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

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