

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 halinde tapuda yapılacak tescil işlem

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.63/6344-91/84204
Tarih	04.09.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı: B.07.1.GİB.0.02.63/6344-91/84204

04.09.2009

Konu: Varlık Yönetim Şirketleri hk.

..... **VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

(..... **Grup Müdürlüğü**)

İlgi : tarihli ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekini teşkil eden,1. Tapu Sicil Müdürlüğü'ne hitaben düzenlenen tarihli ve sayılı özelgeniz incelendi.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinde, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 01/11/2005 tarih ve 25983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 143 üncü maddesinde, "**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.....**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.** Varlık yönetim şirketi tarafından, bu borçların, taahhütlerin yüklenilmesi veya alacakların, varlıkların devralınması halinde, bu borç, taahhüt, alacak ve varlıklarla ilgili olarak, takibi şikayete bağlı suçlar dahil olmak üzere açılmış veya açılacak her türlü ceza davalarında, alacağın devralındığı veya borcun, taahhüdün yüklenildiği tarihten itibaren, suçtan zarar gören olarak, varlık yönetim şirketi kendiliğinden müdahil sıfatını kazanır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce kurulmuş olan varlık yönetim şirketleri bu Kanun hükümlerine tabi olarak faaliyetlerini yürütürler." denilmektedir.

01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesinde, varlık yönetim şirketlerinin faaliyet alanları açıklanmıştır. Bu madde uyarınca varlık yönetim şirketleri; banka, TMSF ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın alabilir, satabilir, satın aldığı alacakları tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak satabilir.

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) harca tabi tutulmayacaktır.

Ancak, varlık yönetim şirketlerinin bankalar, Fon ve diğer mali kurumlar dışında gerçek veya tüzel kişilerin alacaklarının tahsili ile ilgili işlemlerine harç istisnası uygulanması mümkün değildir.

Buna göre, 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 halinde tapuda yapılacak tescil işlemlerinden hem varlık yönetim şirketinden, hem de borçludan (satıcı) 5411 sayılı Kanunun 143 üncü maddesi gereğince tapu harcının aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, ilgide kayıtlı yazınız eki özelgenizde, adına kayıtlı gayrimenkulün A.Ş. tarafından 4. İcra Müdürlüğünden satın alınması işleminin A.Ş.'nin bankalar, Fon ve diğer mali kurumlardan devralınan alacakların tahsili amacıyla bu alacaklara teminat olarak gösterilen gayrimenkulün devralınmasına ilişkin bir işlem olup olmadığı anlaşılmadığından, özelgenizin yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek gereğinin yapılmasını rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026