

TOKİ lehine ipotek tesisinde damga vergisi

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	66491453-155-14714
Tarih	26.09.2024

T.C.

KIRŞEHİR VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-14049796-155-14714

26.09.2024

Konu : TOKİ lehine ipotek tesisinde damga vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından ...'e satışı yapılan gayrimenkullerin satış işlemi nedeniyle 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6 ncı maddesi uyarınca düzenlenen hak sahipliği belgesine istinaden kanuni ipotek işlemi tesis edileceği belirtilerek kanuni ipotek işleminden damga vergisi alınıp alınmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 ve resmi daireler ile kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı, mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre verginin alınacağı; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "*I.Akitlerle ilgili kâğıtlar*" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin; A/3 fıkrasında, kefalet, teminat ve rehin senetlerinin nispi damga vergisine tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, Başkanlık tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmayacağı hükme bağlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, İdare tarafından satışı yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde; şartları İdare, aracı banka veya katılım bankası tarafından hak sahipliği belgesinde veya ipotek tesis ve tescil istem belgesinde belirtilmek suretiyle İdarenin, satışa aracı banka veya katılım bankası lehine 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca tapu müdürlüğüne ipotek tescil ettirilebileceği; dördüncü fıkrasında, İdare tarafından satışı yapılan taşınmazın devrinin tescil talebi ile birlikte talep edilmesi halinde, şartları İdare tarafından hak sahipliği belgesinde belirtilmek suretiyle İdare lehine 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesi uyarınca tapu müdürlüğünde kanuni ipotek tescil ettirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, hak sahipliği belgesiyle TOKİ lehine kanuni ipotek tesis ve tescilinin talep ve beyan edilmesi üzerine Tapu Müdürlüğünüzce tesis edilecek ipotek işlemine ilişkin olarak damga vergisinin konusuna giren bir kağıt düzenlenmesi durumunda, bu kağıdın damga vergisine

tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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