

İpotek Tesis Harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	32139548-140.04.01-62999
Tarih	31.12.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Çorum Defterdarlığı

Gelir Yönetimi ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-32139548-140.04.01-62999

31.12.2025

Konu : İpotek Tesis Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... ait ... ilçesi, ...mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde adı geçen Kooperatifin üst birliği olan ... Kooperatifleri Birliği lehine ipotek tesis edilmesi işleminin 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 93 üncü maddesi kapsamında tapu harcı ve damga vergisinden istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Damga Vergisi Yönünden:

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; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu; Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün 15 inci fıkrasında, tarım satış kooperatifleri ve birlikleri, sulama kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerinin her türlü muamelelerinde düzenlenen ve damga vergisi bunlar tarafından ödenmesi gereken kağıtların damga vergisinden istisna olduğu hükümleri yer almaktadır.

Öte yandan, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 93 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, "Kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği;

a) Birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar ile ortaklarına kefalet etmeleri dolayısıyla bunlardan aldıkları paralar, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden,

b) Her nevi defterlerin ve ana sözleşmelerin tasdiki ve açılış tasdiklerinde sayfalarının mühürlenmesi her nevi harçtan ve damga vergisinden,

c) Kiraya verilmediği veya irat getirmeyen bir cihete tahsis edilmediği müddetçe sahip oldukları gayrimenkul mallar üzerinden alınacak her türlü vergilerden,

d) Ortakların temlik edecekleri gayrimenkuller her türlü vergi ve harcından,

muafıdır.

e) 13 üncü madde gereğince verilecek bildiri Damga Vergisine, diğer harç ve resimlere tabi değildir." hükmü yer almaktadır.

Aynı maddenin 4 üncü fıkrasında ise "Kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatifler merkez birlikleri faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, bu maddenin 1 nolu fıkrasının (b) bendi ile 2 nolu fıkrasından gayri fıkralarında yazılı muafıklardan istifade edemezler." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, 1163 sayılı Kanuna tabi kooperatiflere bu Kanunda tanınan muafiyet, defter ve ana sözleşmeleri ile açılış tasdikleri ile ortaklıktan ayrılma bildirimine; 488 sayılı Damga Vergisi Kanununda yer alan hüküm ise sadece tarım satış kooperatifleri ve birlikleri, sulama kooperatifleri ile tarım kredi kooperatiflerinin muafiyetine ilişkin bulunmakta olup, taraf olduğu sözleşmeler bakımından pancar ekicileri kooperatiflerine tanınan herhangi bir damga vergisi muafiyet ya da istisna hükmü bulunmamaktadır.

Harçlar Kanunu Yönünden:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 58 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin harç ödemesi gerektiği; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 7 nci maddesinin (a) fıkrasında, ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinde, kooperatiflerin harçtan muaf olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmayıp, Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, gerek 492 sayılı Kanunda gerekse 1163 sayılı Kanunda kooperatiflere ait taşınmazlar üzerine ipotek tesis edilmesine ilişkin tapuda yapılacak işlemler için kooperatiflerden harç alınmayacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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.