

Sayı : 23294678-010.07.02/52616
Konu : Finansal Kiralama Sözleşmeleri Hk.

19.02.2015

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 24/12/2012 tarih ve 23294678-010.07/31-10803 sayılı Duyuru.

13/12/2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 21/11/2012 tarih ve 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ile 10/6/1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve 30/9/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile bu kararnameye ek ve değişiklik yapan düzenlemeler yürürlükten kaldırılmış olup söz konusu Kanunda İdaremizi ilgilendiren hususlar aşağıda belirtilmiştir.

Anılan Kanunun "Sözleşmenin şekli ve tescili" başlıklı 22 nci maddesi;

"(1) Sözleşme, yazılı şekilde yapılır. Taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunur ve kiralayan tarafından ayrıca Birliğe bildirilir.

(5) Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez. "

"Zilyedliğin ve kiracılık sıfatının devri" başlıklı 26 ncı maddesi;

"(1) Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebilir. Bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21 inci veya 22 nci madde çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur."

"İstisnalar ve vergi nispetinin tespiti" başlıklı 37 nci maddesi;

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 23294678-010.07.02/52616

19.02.2015

Konu : Finansal Kiralama Sözleşmeleri Hk.

(1) (Değişik: 15/7/2016-6728/74 md.) Finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan müstesnadır.

(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanın taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır."

"Değiştirilen hükümler" başlıklı 51 nci maddesi ile, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin "I-Tapu işlemleri" bölümünün yirminci fıkrasına eklenen g bendi kapsamında;

"g) Satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanın taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden (Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.) Binde 3,96"

hükümleri getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen Kanun hükümlerinin birlikte değerlendirmesi sonucunda;

Finansal kiralama, bir yatırım malının mülkiyetinin finansal kiralama şirketinde kalması koşulu ile saptanan kira bedeli karşılığında kullanım hakkının sözleşme süresi boyunca kiracıya devredilmesi ve sözleşmede belirtilen süre sonunda ise mülkiyetin kiracıya devrini sağlayan bir finansman yöntemidir.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 22 nci maddesi gereğince taşınmaza yönelik finansal kiralama sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılmış olması kaydıyla taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler sütununda belirtilmesi gerekmektedir.

Finansal kiralama sözleşmeleri ile bu sözleşmelerde değişiklik öngören sözleşmelerde; sözleşme kiralayan ve kiracı arasında yazılı olarak yapılmış olup da kiralayan ve kiracının imzaları noterce onaylanmamışsa kiralayan ve kiracının birlikte; imzalar noterce onaylanmış ise (sözleşmede tek taraflı tapu siciline şerh verme yetkisinin yer alması halinde) taraflardan birinin istemi ile tapu sicilinin şerhler sütununda Finansal Kiralama Sözleşmesinin varlığına ilişkin belirtme yapılır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Uzman Yrd.

Sayı : 23294678-010.07.02/52616

19.02.2015

Konu : Finansal Kiralama Sözleşmeleri Hk.

(DEĞİŞİK: 30/03/2015 tarih ve 23294678-010.07.02[020]/154183 sayılı Makam Oluru ile) Kiracının vekille temsili durumunda, vekaletnamede finansal kiralama sözleşmesinin sözleşme numarası ve tarihi veya sözleşme tarihi ve sözleşme yapılan şirket adının yer alması gerekir. Kiralayanın vekille temsili durumunda ise genel olarak düzenlenmiş ve finansal kiralama sözleşmelerinin tesciline yönelik yetkiyi içeren vekaletnamenin bulunması yeterlidir.

Aynı Kanunun 26 ncı maddesi gereğince kiracı, sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini (kiracılık sıfatını) kiralayandan yazılı izin aldığı belgelenmek koşuluyla devredebildiği için, bu şekilde yapılan devir istemlerinde de, 26 ncı maddede yer alan atıf nedeniyle 22 nci maddede belirlenen usul uyarınca tapu kütüğünün şerhler sütununda tescil edilmesi gerekir.

Kanunun 37 nci maddesi gereğince finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin tapu sicilinde işlenecek şerhler ve bu şerhlerin terkinin her türlü vergi, resim ve harçtan istisna tutulmuşlardır. Aynı madde kapsamında taşınmazını satarak geri kiralama yöntemi ile kiralayanların sözleşme süresi sonunda kendi taşınmazlarını adlarına tescil ettirmelerine yönelik işlem de tapu harcından istisna tutulmuştur.

Aynı şekilde finansal kiralama sözleşmelerinde yapılan değişiklikler mevcut finansal kiralama sözleşmesinin sürdürülmesine yönelik olduğundan; ödeme planının revize edilmesi, sözleşmeye yeni bir mal eklenmesi veya çıkarılması, sözleşmenin süresinde veya teminat hükümlerinde değişiklik yapılması ya da kiracı değişikliği nedeniyle düzenlenecek kağıtların ve yapılacak işlemlerin de 6361 sayılı Kanunun 37 nci maddesi uyarınca **damga vergisi ve harçtan** istisna tutulması gerekmektedir.

Kanunun 51 inci maddesi gereğince ise, 492 sayılı Harçlar Kanununun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin "I-Tapu işlemleri" bölümünün yirminci fıkrasına eklenen (g) bendi kapsamında; satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden (2015 yılı için binde 4,55) oranında harç tahsili yapılması gerekir. Ancak, sözleşmeye konu taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmadığının tespiti durumunda ilgililerden eksik tahakkuk ettirilen tapu harcının 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte tahsili için mahalli maliye kuruluşuna bildirimde bulunulması gerekir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.07.02/52616

19.02.2015

Konu : Finansal Kiralama Sözleşmeleri Hk.

(EK:27/12/2016 tarih ve 23294678-010.07.02-E.2186681 Sayılı Makam Oluru ile) 09/08/2016 tarih ve 29796 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 15/07/2016 tarihli ve 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32 nci maddesi ile Harçlar Kanununun 59 uncu maddesi (p) bendindeki değişiklik kapsamında; Konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda konutun kiralama süresi sonunda kiracıya devri ve taşınmazını satarak geri kiralama yöntemi ile kiralayan kiracıların sözleşme süresi sonunda kendi taşınmazlarını adlarına tescil ettirmelerine yönelik işlem tapu harcından istisna tutulmuştur. Bu düzenleme ile, 6361 sayılı Kanun kapsamında yer alan finansal kiralamaya konu her türlü taşınmazın kiralama süresi sonunda kiracıya devrinde kiralayandan ve kiracıdan tapu harcı alınmayacaktır. Söz konusu istisna, maddenin yürürlük tarihinden sonra sona eren/erecek ve devir yapılmasını gerektiren sözleşmeler nedeniyle tapuda taşınmazın finansal kiralama süresi sonunda kiracıya devrinde uygulanacaktır.

15/07/2016 tarihli ve 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 74 üncü maddesi ile 6361 sayılı Kanunun 37 inci maddesinde yapılan değişiklik kapsamında; 6361 sayılı Kanunda tanımlanan kiralayanlar (katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri) ile finansal kiralama konusu malların tedarikçileri arasında imzalanan sözleşmeler ve bunların teminatına ilişkin kağıtlarla ilgili işlemler de istisna kapsamına alınmış olup söz konusu sözleşmeler ve kağıtlarla ilgili işlemler damga vergisi ve harçlardan müstesna tutulmuştur. Ancak, Kanunun 37 inci maddesindeki ayrıksı düzenleme nedeniyle taşınmazların kiralayanlar tarafından tedarikçilerden devralınmasına ilişkin tapu işlemlerinde tapu harcı aranacaktır.

Buna göre; satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında Harçlar Kanununa ekli IV sayılı tarifenin 20 nci maddesi g bendi kapsamında devredenden alınan harç ile taşınmazların kiralayanlar tarafından tedarikçilerden devralınmasına ilişkin tapu işlemlerinde alınacak harç dışında finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemlerde tapu harcı ve damga vergisi aranmayacaktır.

İlgi duyuru yürürlükten kaldırılmış olup bilgi ve gereği ile bu hususların Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Davut GÜNEY

Genel Müdür

DAĞITIM:

Gereği:

Bilgi:

-BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

-MERKEZ BİRİMLERE

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 413 62 65 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:
B.ÖZCAN GENÇ
Tapu ve Kadastro
Uzman Yrd.