

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Tasarruf işlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09. 1 .TKG0100001-074/1-1504

29/Mart/2004

Konu : 074/1-517 Sayılı Genelgeye Ek

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İLGİ :** a) 17 / Ocak / 2004 tarih ve 074/1-517 sayılı genelge.
b) 27/ Şubat/2004 tarih ve 074/ 1-10 1 1 sayılı yazımız.
c) 1 1/Mart/ 2004 tarih ve 0.63/6340 -166/10198 sayılı yazı.
d) 14/ Ekim/ 1996 tarih ve 073/44 15 sayılı genelge.

2 Ocak 2004 tarih ve 25334 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5035 sayılı Kanunun 31. maddesi ile harç muafiyeti, aynı Kanunun 30. maddesi ile damga vergisi muafiyeti hakkında yapılan ilgi (a) genelge ile, "Bankalar, özel finans kurumları, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin teminatına yönelik olarak, bunların lehine Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılacak ipotek işlemlerinde, ilgili kredi kuruluşlarından işlemin kredi ile ilgili olduğunun tevsiki koşuluyla damga vergisi ve harçtan istisna edilmesi gerekmektedir." şeklinde ilgili birimlerimize bildirilmiştir.

Bahsi geçen 5035 sayılı Kanunun 30 ve 31. maddelerinde kredi tanımı ile türü hakkında açık bir tanımlama yapılmamış olup, genel bir tanımlama yapılmıştır.

Bu defa, Merkeze intikal eden konularda uygulamalarda bazı tereddütlerin oluştuğu gözlenmiş, bu tereddütlerin çözülmesi amaçlanarak ilgi (b) yazımızla konu hakkında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğüne aşağıda açıklanması yapılan hususlar intikal ettirilmiştir olup, karşılık olarak ilgi (e) yazıda bu konulara açıklık getirilmiştir.

Buna göre;

I) KAVRAMI

Kredi konusuyla ilgili olarak Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nden alınan yazıda, Kanun kapsamındaki kredi tanımına Bankalar Kanununa göre, kredi olarak kabul edilen nakdi krediler ile teminat mektupları, kefaletler, aval, ciro ve kabuller gibi gayri nakdi krediler ile akrediflerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

II) TÜRÜ

Gerek madde metinlerinde ve gerekse Maliye Bakanlığı'nın konuya ilişkin yazılarında, kredinin türü ile ilgili (konut, otomobil, ticari, bireysel vb. gibi) bir kısıtlamaya gidilmemiştir. Bu itibarla uygulanacak damga vergisi ve harç istisnası her türlü krediye yönelik olarak yapılan ipotek işlemlerini kapsamaktadır.

III) KREDİ KULLANICILARI

Yasada yine madde metninde krediyi kullanacak kişiler ile ilgili olarak bir kısıtlamaya gidilmediğinden, krediyi kullanan (alan) gerçek ve tüzel kişileri kapsamaktadır.

IV) KREDİNİN TEVSİKİ HUSUSU

Uygulamalarda işlemin kredi ile ilgili olduğunun tevsiki koşuluyla damga vergisi ve harç muafiyeti getirildiğinden, bankalar ve özel finans kurumlarının talep yazısında veya ibraz edilen belgeler ve sözleşmelerden ipotek işleminin krediye yönelik olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir.

V) İPOTEK TERKİNİ

(Değişik: 02/01/2013 tarih ve 23294678-010-07/33-3 sayılı Makam Oluru ile değişik) Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 16/05/2012 tarih ve B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-53630 ve 06/12/2012 tarih ve B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-124745 sayılı yazılarında; gayrimenkullerin üzerine konulan ipotek terkin edilmesi işlemini kredinin geri ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipotek terkininin kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen ayrı bir işlem olduğu belirtilerek, ipotek terkinini işleminden tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği bildirilmesi üzerine, Duyurunun (V) nolu önceki bölüm metni 02/01/2013 tarih ve 23294678-010-07/33-3 sayılı Makam Oluru ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu tarihten itibaren tüm ipotek terkinini işlemlerinin, 02.07.1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanununun (IV) Sayılı Tarifesinin 14 üncü maddesinde belirlenen pozisyon gereğince terkin harcının tahsil edilmesinden sonra gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

(17.02.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-424475 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gereğince tesis edilen ipotek terkinini işleminden de 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/14 maddesine göre harç aranılması gerekmektedir.

(17.02.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-424475 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında tesis edilen ipotek terkin edilmesi işleminden ise 7269 sayılı Kanunun 42 nci maddesi gereğince harç aranılmaması gerekir.

VI) ESNAF KEFALET VE KÜÇÜK SANAT KOOPERATİF İPOTEKLERİ

(Değişik: 21/01/2013 tarihli ve 23294678-010-07/.... Sayılı Makam Oluru ile değişik) 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında 5615 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde yapılan değişiklik sonucu; Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri (Bu kooperatifler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler dahil) bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin temini ve bunların teminatları ile geri ödemelerine ilişkin işlemlerinde tapu müdürlüklerince yapılacak ipotek işlemlerinde tapu harcı ve damga vergisi alınmaması; ancak ipotek terkinlerinde tapu harcı alınması gerekmektedir.

VII) DİĞER KONULAR

Ayrıca bu Kanunun uygulanması sırasında oluşacak diğer tereddütlerde harç ve vergi kayıplarına neden olunmaması için ilgili maliye kuruluşlarına intikal ettirilerek alınacak cevabi yazı doğrultusunda uygulamaya yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve bu hususların bölgenize bağlı ilgili birimlere iletilmesini önemle rica ederim.

Zeki ADLI
Genel Müdür V.