



T.C.  
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-23294678-010.07.02-6005842

07.09.2022

Konu : Tasarruf Finansman Şirketlerinin İpotek  
İşlemleri Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 03.11.2009 tarihli B.09.1.TKG0100001-074/258-4934 sayılı Duyuru.  
b) 02.07.2014 tarihli ve 23294678-010.07.02/40109 sayılı Duyuru.  
c) 16.07.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-1862733 sayılı Duyuru.  
ç) Finansal Kurumlar Birliği Başkanlığının 05.08.2022 tarihli ve Bİ-2022/174 sayılı yazısı.  
d) Gelir İdaresi Başkanlığının 26.08.2022 tarihli ve 59491943-140.04.01[201519]-E.100292 sayılı yazısı.

Finansal Kurumlar Birliğinin ilgi (ç) yazısı ile tasarruf finansman şirketlerinin tapu müdürlüklerinde karşılaştıkları sorunlar bildirilmiştir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57 nci maddesinin ikinci fıkrasında konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri, finansman şirketleri ve tasarruf finansman şirketleri olduğu ifade edilmiştir.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 3 üncü maddesinin (I) bendinde tasarruf finansman faaliyeti; bir sözleşme kapsamında önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıtın edinimi için faizsiz finansman esaslarına göre belirli bir süre tasarruf edilmesi, müşterilere finansman kullandırılması ve toplanan tasarrufların yönetimi olarak tanımlanmış, 9 uncu maddesinin beşinci fıkrasında tasarruf finansman şirketlerinin yapamayacağı iş ve işlemler, 39/A maddesinde ise tasarruf finansman sözleşmelerine yönelik hükümlere yer verilmiştir. Söz konusu Kanunda finansman şirketi ile tasarruf finansman şirketlerine ilişkin hükümler ayrı ayrı düzenlenmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26 ncı maddesi ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinin tarafların istemi hâlinde, imzalanan tasarruf finansman sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunacağı düzenlenmiştir.

İlgi (c) duyuru ile tasarruf finansman şirketlerinin müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinin Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik eki onama ipoteği tesis ve tescil istem belgesi gereğince müdürlükte düzenlenen taşınmaz maliki veya temsilcileri tarafından imzalanan tescil onama/tescil istem belgesine istinaden resmî senet düzenlenmeksizin tescil edileceği bildirilmiştir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: D7C25103-C403-4760-8354-AEAF7AEB3C96

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02  
tkgm.gov.tr  
KEP Adresi : [tapudb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:tapudb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mevzuat Ara tırma  
Birimi





T.C.  
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü  
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinin talep edilmesi halinde resmi senet ile de karşılanması, bu durumda tapu müdürlüğüne ilgi (c) duyuru ve ekinde yer alan matbu resmi senet örneğine uygun olarak hazırlanmış resmi senedin talep ile birlikte ibraz edilmesi, işlem sonucunda ilgi (b) duyuru kapsamında ipotek işlemi sonrasında ipotek belgesi ile birlikte resmi senedin bir örneğinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 85 inci maddesi gereğince ilgili tasarruf finansman şirketine verilmesi gerekir.

İlgi (a) duyuru ile satış bedelinin tamamı ya da bir kısmının alınacak banka kredisi ile karşılanacağı durumlarda ilgililerince talep edilmesi halinde satış ve ipotek işlemlerinin tek resmi senet ve tek yevmiye alınması sureti ile yapılabileceği düzenlenmiş olup bu kapsamda tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemlerinin de satış işlemi ile birlikte tek işlem olarak yapılması mümkündür.

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgi (d) yazısı gereğince; tasarruf finansman şirketlerinin münhasıran konut finansman işlemlerine ve bunların teminatlarına ilişkin olarak düzenlenen kağıtlarına, 488 sayılı Damga Vergisi Kanuna ekli (2) sayılı tablonun IV/36 ncı fıkrası uyarınca damga vergisi istisnası, söz konusu şirketlerin münhasıran konut finansman işlemlerinin teminatlarına ilişkin tapuda yapılacak ipotek işlemlerine ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 59/(o) maddesi gereğince harç istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, konut finansmanı dışındaki işlemleri (çatılı veya çatısız iş yeri) nedeniyle düzenlenen kağıtlar ile yapılan işlemlerin ise genel hükümler kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup bu işlemler yönüyle herhangi bir harç ve damga vergisi istisnası bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına  
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına  
Hukuk Müşavirliğine  
İç Denetim Birimi Başkanlığına  
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına  
Tapu Dairesi Başkanlığına  
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına  
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: D7C25103-C403-4760-8354-AEAF7AEB3C96

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02  
tkgm.gov.tr  
KEP Adresi : [tapudb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:tapudb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mevzuat Ara tırma  
Birimi

