



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

Sayı : 23294678-010-07/33-3

02 Ocak 2013

Konu : Duyuru değişikliği
İpotek terkin harcı

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

- İlgi** : a) 06/12/2012 tarih ve B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-124745 sayılı yazı,
b) 10/09/2012 tarih ve B.09.1.TKG.10.00.01-108.02/26-7632 sayılı yazı,
c) 16/05/2012 tarih ve B.07.1.GİB.0.06.63-140.04.01[142]-53630 sayılı yazı,
d) 17/02/2012 tarih ve B.09.1.TKG.10.00.01-192/595/1431 sayılı yazı,
e) 08/02/2012 tarih ve B.09.1.TKG.061-622-02/890 sayılı yazı,
f) 29/03/2004 tarih ve B.09.1.TKG.0100001-074/1504 sayılı duyuru.

Bilindiği gibi ipotek terkinini ilgi (f) duyuruda; “5035 sayılı Kanunun 30 ve 31. maddelerinde kredilerin temini ve geri ödeme işlemlerinde damga vergisi ve harca tabi tutulmayacağı belirtildiğinden, bu Kanunun 2 Ocak 2004 tarihinde yürürlüğe girdiği tarihten itibaren damga vergisi ve harç tahsil ettirilmeden tesis edilen ipotek işlemlerinin terkin işlemlerinden de, harç ve damga pulundan istisna edilmesi gerekmektedir.” şeklinde düzenlenmiştir.

02.01.2004 tarih ve 25334 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5035 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun “VI. Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar” başlıklı bölümünün 23 numaralı fıkrası, aynı Kanunun 31 inci maddesi ile de 492 sayılı Kanunun 123. maddesinin son fıkrası değiştirilmiş olup bu kapsamda; bankalar, özel finans kurumları, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin teminatına yönelik olarak, bunların lehine tapu müdürlüklerinde yapılacak ipotek işlemlerinde işlemin kredi ile ilgili olduğunun tevsiki koşuluyla damga vergisi ve harca tabi tutulamayacağı belirtildiğinden, Kanunun yürürlüğe girdiği 02.01.2004 tarihinden itibaren tapu harcı tahsil ettirilmeden tesis edilen ipotek işlemlerinin terkininden de tapu harcı tahsil ettirilmeksizin uygulama yönlendirilmiş iken;

Hukuk Müşavirliğinin ilgi (e) yazısı ile Başkanlığımıza intikal eden talep üzerine, konu Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına ilgi (b) ve (d) yazılar ile soru konusu edilmiş, Gelir İdaresi Başkanlığından alınan ilgi (a) ve (c) sayılı cevabi yazılarda özetle “gayrimenkullerin üzerine konulan ipoteğin terkin edilmesi işleminin kredinin geri ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipoteğin terkininin kredinin geri ödenmesinden sonra gerçekleştirilen ayrı bir işlem olduğu belirtilerek, ipotek terkinini işleminden tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği” bildirilmiştir.



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

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının ilgi (a) ve (c) sayılı cevabi yazıları gereğince ipotek terkinini işleminden harç alınması gerektiğinden, ilgi (f) duyurunun (V) nolu bölümündeki ifadelerin yürürlükten kaldırılmasını ve aynı bölüme “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” ifadesinin eklenmesini;

Olur’larınıza arz ederim.

Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
02/01/2013

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

O L U R
02/01/2013

Davut GÜNEY
Genel Müdür



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



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

Sayı : B.09. 1 .TKG0100001-074/1504

29/Mart/2004

Konu : 074/1-517 Sayılı Genelgeye Ek

TAPU VEKADASTRO BÖLGEMÜDÜRLÜĞÜNE

- 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 çözümlenmesi amaçlanarak ilgi (b) yazımızla konu hakkında Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğüne aşağıda açıklanması yapılan hususlar intikal ettirilmiş 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.



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

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:02/01/2013-23294678-010-07/33-3 Makam Oluru ile) 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 ipoteğin terkin edilmesi işleminin kredinin geri ödenmesi olarak kabul edilemeyeceği, ipoteğin 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 02/01/2013-23294678-010-07/33-3 Makam Oluru ile yürürlükten kaldırılmıştır.

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

VI) ESNAF KEFALET VE KÜÇÜK SANAT KOOPERATİF İPOTEKLERİ

Daha önce ilgi (d) genelge ile, Türkiye Halk Bankasının, esnaf kefalet ve küçük sanat kooperatifleri ve ortakları ve bu kooperatiflerin kendi ortaklarına açacağı her çeşit kredilere ilişkin ipotek işlemleri harca tabi olup, damga vergisinden ise istisna bulunduğu belirtilmiştir.

Konuya ilişkin Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün İlgi (e) yazısında, söz konusu kooperatiflerin, 5035 sayılı Kanunun 31. maddesi uyarınca, harçtan muaf olmadığı belirtildiğinden, Türkiye Halk Bankası vasıtasıyla bu kooperatiflerin kendi ortaklarına açacağı her çeşit kredilere ilişkin ipotek işlemlerinde yine ilgi (d) genelgede olduğu gibi damga vergisinden istisna tutulması, ancak tapu harcının tahsil ettirilmesi 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.