

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024.284]-158221

31.01.2025

Konu : Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesine
istinaden düzenlenen Opsiyon Hakkı Sözleşmesi
kapsamında taşınmaz devri

İlgi : 13.11.2024 tarihli ve E-79971186-105-E.14477251 sayılı yazı ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, alacaklı kuruluşlar (...bank A.Ş., ... Bankası A.Ş., ... Bankası A.Ş., ...bank T.A.Ş., ... Finansal Kiralama A.Ş., ... Katılım Bankası A.Ş., ... Bankası A.Ş.) ile borçlu ... ve müteselsil kefiller ... arasında .../.../... tarihinde düzenlenen "Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"ne istinaden müteselsil kefil ... adına kayıtlı muhtelif taşınmazlar ile ... adına kayıtlı bulunan ... ili, ... ilçesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın alacağa mahsuben ... A.Ş.'ye devredildiği ve tapu harcı istisnası uygulandığı, bu defa alacaklı ... A.Ş. tarafından alacağa mahsuben alınan taşınmazların eski maliklerine devrinin yapılacağı belirtilerek, tapuda yapılacak devir işlemlerinde tapu harcı istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

5411 sayılı Bankacılık Kanununa 7186 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 17 nci maddesi ile 19/7/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere eklenen geçici 32 nci maddenin;

- Birinci fıkrasında, Türkiye'de faaliyette bulunan bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktöring şirketleri ve finansman şirketleri ile bu maddede tanımlanan diğer finansal kuruluşlarla kredi ilişkisinde bulunan ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliğe göre hazırlanan Çerçeve Anlaşmalarda belirlenen borçluların, bu kuruluşlar tarafından kullandırılmış olan kredilere ilişkin olarak alınacak tedbirlerle, geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmelerine ve istihdama katkıda bulunmaya devam etmelerine imkân verilmesini sağlamak amacıyla, dahil oldukları risk grubundaki diğer borçlularla bir bütün olarak veya kısmen yeniden yapılandırmaya tabi tutulabileceği, bu madde uyarınca yapılacak finansal yeniden yapılandırmalara ilişkin usul ve esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından çıkarılan yönetmelik hükümleri çerçevesinde hazırlanan Çerçeve Anlaşmalar ile belirleneceği, bu madde hükümlerinin bu maddenin yayımı tarihinden itibaren iki yıl süreyle uygulanacağı, bu süreyi iki yıl daha uzatmaya Cumhurbaşkanının yetkili olduğu,

- İkinci fıkrasının (ç) bendinde, "Borçlu"nın, bu Kanun, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, 6493 sayılı Ödeme ve Menkul Kıymet Mutabakat Sistemleri, Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşları Hakkında Kanun ile yatırım ortaklıkları hariç 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 35 inci maddesine tabi kuruluşlar dışında kalan Türkiye'de kurulu şirketleri ifade edeceği;

- Yedinci fıkrasında, bu maddeye göre yapılan Çerçeve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmelerde belirlenen esaslar uyarınca yapılacak işlemlerin 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan harçlardan (yargı harcı dahil) müstesna olduğu, bu fıkra da yer alan istisnaların, alacaklı kuruluşların Çerçeve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmeler kapsamındaki işlemleri dolayısıyla doğrudan veya dolaylı edindikleri varlıkları ve teminatları, alacaklı kuruluşların kendi aralarında veya borçluya devri hariç, elden çıkardıkları hâllerde uygulanmayacağı

hüküm altına alınmış olup, söz konusu maddenin uygulama süresi 15/7/2021 tarih ve 31542 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4299 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile iki yıl uzatılmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan .../.../... tarihli "Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"nin;

- "Taraflar" başlıklı 1 inci bölümünün (1.1) kısmında alacaklı kuruluşların, ... A.Ş., ... Bankası A.Ş., ... Bankası A.Ş., ...bank A.Ş., ...Finansal Kiralama A.Ş., ... Katılım Bankası A.Ş., ...Bankası A.Ş. olduğu; (1.2) kısmında borçlunun, ... olduğu, (1.3) kısmında ise müteselsil kefillerin ..., ..., ... Ltd. Şti., ... A.Ş. olduğu,

- "7.1. ... A.Ş. Bakımından Yapılandırma Şartları" başlıklı bölümünün "A. Borcun Bir Kısımının Tasfiyesi Amacıyla Taşınmaz Devrine İlişkin Hükümler" kısmının,

- (i) maddesinde, borçluların, en geç .../.../... tarihine kadar tablo-2'de belirtilen taşınmazların mülkiyetini, ... A.Ş. tarafından resen sözleşmenin 4 üncü maddesi Tablo-1'de tespit edilen borçların bir kısmından mahsup edilmek üzere ... A.Ş.'ye devredeceklerini kabul, beyan ve taahhüt ettikleri,

- (v) maddesinde, Tablo-2'de belirtilen taşınmazların tamamının mülkiyetlerinin sözleşmede belirlenen şartlar ve sürelerde ... A.Ş.'ye devri tamamlandıktan sonra, ... A.Ş. tarafından borçluya opsiyon hakkı tanınacağı ve buna ilişkin olarak sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olmak üzere "Opsiyon Hakkı Sözleşmesi" imzalanacağı,

- (vi) maddesinde, borçluya opsiyon hakkı tanınmasının ön şartının, Tablo-2'de belirtilmiş olan taşınmazların tamamının sözleşme hükümlerine uygun olarak ... A.Ş.'ye devrinin tamamlanmış olması olduğu ve bu sözleşmenin herhangi bir dönemde temerrüde uğraması durumunda ... A.Ş. tarafından borçluya tanınacak olan opsiyon hakkının sona ereceği

hususları ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, .../.../... tarihinde ... ile ... A.Ş. arasında imzalanan "Opsiyon Hakkı Sözleşmesi"nin "1. Geri Alınmasını Talep Konusunda Opsiyon Hakkı" başlıklı bölümünün (1.1) kısmında, hak sahibinin (... A.Ş.), mülkiyeti bankaya intikal etmiş bulunan ve EK-A'da listesi bulunan gayrimenkulleri opsiyon süresi olarak tanımlanan sürede, sözleşmedeki koşulların ihlal edilmemiş olması kaydıyla mülkiyetinin devralınmasını talep hakkını haiz olduğu; "4. Opsiyon Süresi" başlıklı

bölümünün (4.1) maddesinde, bu sözleşme ile hak sahibine tanınan "Geri Alınmasını Talep Konusunda Opsiyon Hakkı"nın hak sahibi tarafından en erken gayrimenkullerin mülkiyetinin bankaya devredildiği tarihi takip eden gün saat 09.00'dan başlamak üzere, en geç .../.../... saat 17.00'ye kadar kullanılmak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca, özelge talep formu ve eklerinin tetkikinde, müteselsil kefil ... adına kayıtlı muhtelif taşınmazlar ile borçlu ... A.Ş. adına kayıtlı ... ilçesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın, satış suretiyle ... A.Ş.'ye devredildiği ve .../.../... tarihinde "Opsiyon Hakkı Sözleşmesi" imzalanarak bu sözleşme ile hak sahibine tanınan "Geri Alınmasını Talep Konusunda Opsiyon Hakkı"nın hak sahibi tarafından en erken gayrimenkullerin mülkiyetinin bankaya devredildiği tarihi takip eden gün saat 09.00'dan başlamak üzere, en geç .../.../... saat 17.00'ye kadar kullanılmak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Bu itibarla, 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesinin yedinci fıkrasında, bu fıkarda yer alan istisnaların, alacaklı kuruluşların Çerçeve Anlaşmaları ve bu Anlaşmalar kapsamında düzenlenen Sözleşmeler kapsamındaki işlemleri dolayısıyla doğrudan veya dolaylı edindikleri varlıkları ve teminatları, alacaklı kuruluşların kendi aralarında veya borçluya devri hariç, elden çıkardıkları hâllerde uygulanmayacağına hükme bağlandığı dikkate alındığında, ... A.Ş.'nin .../.../... tarihli "Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" kapsamında edindiği taşınmazların .../.../... tarihinde imzalanan "Opsiyon Hakkı Sözleşmesi"ne istinaden Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesinde borçlu olarak belirtilen ... A.Ş.'ye devredilmesine ilişkin işlemlerin 5411 sayılı Kanunun geçici 32 nci maddesi kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmakta olup, söz konusu taşınmazların kanunda yer alan borçlu tanımına girmeyen ve "Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi"nde borçlu olarak belirtilmeyen müteselsil kefil ...'e devri işlemlerinin ise harçtan istisna tutulması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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.