

Tasdik Edilen Konkordato Projesi Kapsamındaki Taşınmaz Devirlerinde Tapu Harcı Aranmaz

Mustafa Çelik

Vergi Danışmanı

Tarih: 27.10.2026

Kısa Cevap

Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından yayımlanan **38880 sayılı Özelge** ile; mahkemece tasdik edilmiş bir konkordato projesi kapsamında kalmak şartıyla, konkordato ön projeleri ve ilgili tasdik kararı doğrultusunda borçlular arasında icra edilecek taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyet devir işlemlerinden 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 308/g maddesi uyarınca **tapu harcı aranmayacağı** açıklığa kavuşturulmuştur.

Düzenlemenin ve Özelgenin Kapsamı

492 sayılı Harçlar Kanunu ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) hükümleri çerçevesinde yayımlanan özelgede yer alan kritik vergilendirme ve harç istisnası esasları şunlardır:

- **İİK m. 308/g Hükmü Gereği Harç Muafiyeti:** 2004 sayılı Kanun'un 308/g maddesi uyarınca, tasdik edilen konkordato projesinin yerine getirilmesi amacıyla yapılan işlemler ile bu işlemler dolayısıyla düzenlenen her türlü sözleşme, protokol ve kağıtlar damga vergisinden; yapılacak tescil, devir ve kayıt işlemleri ise harçlardan (tapu ve kadastro harçları dâhil) istisnadır.
- **Proje Kapsamında Olma Zorunluluğu:** İstisnanın uygulanabilmesi için taşınmaz devrinin doğrudan Asliye Ticaret Mahkemesince onaylanmış/tasdik edilmiş konkordato projesinde yer alması ve projenin ifası amacıyla gerçekleştirilmesi şarttır.
- **Borçlular Arası Devirler:** Konkordato sürecinde borçlu şirketlerin veya borçlu şahısların projede öngörülen varlık yeniden yapılandırması çerçevesinde birbirlerine yapacakları mülkiyet intikalleri hem alıcı hem satıcı yönünden tapu harcından muaf tutulacaktır.
- **Tapu Müdürlükleri Uygulama Esası:** Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine sunulacak mahkeme tasdik şerhli konkordato projesi ve kesinleşmiş/onaylı mahkeme kararı, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarife kapsamındaki tapu harcının tahsil edilmemesi için tevsik edici

belge sayılacaktır.

Kimler Etkileniyor?

GİB özelgesinde açıklanan harç istisnasından doğrudan yararlanan ve süreçleri yürüten aktörler:

- Asliye Ticaret Mahkemelerinde konkordato tasdik kararı almış borçlu şirketler, grup firmaları ve şahıs işletmeleri
- Konkordato sürecindeki borçlu firmaların aktifinde kayıtlı gayrimenkulleri devralan veya grup içi varlık takası yapan ilişkili borçlular
- Konkordato tasfiye ve denetim süreçlerini yöneten Konkordato Komiserleri, İflas İdareleri ve İcra Hukuku Avukatları
- Şirketlerin bilanço varlık transferlerini ve tapu işlemlerini yürüten Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler (SMMM), YMM'ler ve Tapu Müdürlükleri

Harç Muafiyeti ve Uygulama Şartları

Parametre / Alan	Açıklama / Özelge Esası	Yasal Dayanak
Muafiyet Kapsamı	Gayrimenkul Devir ve Tescil İşlemleri	İİK m. 308/g & Harçlar Kanunu
Aranacak Belge	Mahkemece Tasdik Edilmiş Konkordato Projesi	2004 sayılı Kanun m. 305 ve m. 308/g
Harç Oranı	%0 (Harç Aranmaz)	492 sayılı Kanun (4) Sayılı Tarife İstisnası
Taraf Kapsamı	Projede Yer Alan Borçlular Arası Devirler	GİB 38880 Sayılı Özelgesi

Operasyonel Kontrol Listesi

- Tapu Müdürlüğüne tescil müracaatı yapmadan önce, mahkemeden alınmış kesinleşme/tasdik şerhli karar ile tasdik edilen konkordato projesinin gayrimenkul devrini emreden sayfalarının noter onaylı suretlerini hazırlayın.
- Tapu harcı muafiyeti talebinizi içeren başvuru dilekçesine 2004 sayılı İİK m. 308/g hükmü ile Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 38880 sayılı özelgesini dayanak olarak ekleyin.
- Taşınmazın tapu devri sonrasında düzenlenecek muhasebe kayıtlarında, konkordato projesi kapsamında borçtan mahsup veya sermaye düzenlemesi işlemlerini özelge esaslarına göre harçsız olarak muhasebeleştirin.

Yanlış Yorumlanabilecek Noktalar

Konkordato talep etmiş olmak veya geçici/kesin mühlet kararı almış olmak tek başına tapu harcı muafiyeti sağlamaz. İİK m. 308/g maddesindeki harç istisnasının doğması için mahkemenin projeyi **resmen tasdik etmiş olması** ve devredilen taşınmazın tasdikli projede açıkça yer alması şarttır. Proje dışındaki mutata taşınmaz satışlarında genel hükümlere göre tapu harcı aranmaya devam eder.

Sık Sorulan Sorular

Konkordato sürecindeki her taşınmaz satışında tapu harcı muafiyeti var mıdır?

Hayır. Muafiyetten yararlanabilmek için taşınmaz devrinin mahkemece onaylanmış/tasdik edilmiş konkordato projesinde yer alması ve projenin ifası doğrultusunda gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Tapu harcı muafiyeti hangi kanuna dayanmaktadır?

Söz konusu istisna 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 308/g maddesinde yer alan özel vergi ve harç muafiyeti hükmüne dayanmaktadır.

Resmî Kaynaklar

- Gelir İdaresi Başkanlığı – Tasdik Edilen Konkordato Projesi Kapsamında Taşınmaz Devrinde Tapu Harcı İstisnası Özelgesi (Sayı: 38880)

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/tasdik-edilen-konkordato-projesi-kapsamindaki-tasinmaz-devirlerinde-tapu-harci-aranmaz/> adresindeki sirkülerden 27.10.2026 10:36 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net