

3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 16 NCI MADDESİNE GÖRE DÜZENLENEN YAPI KAYIT BELGESİ UYARINCA YAPILAN CİNS DEĞİŞİKLİĞİNDE HARÇ UYGULAMASI

Belge türü	Genel Yazı
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Tarih	21.09.2018

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : 59491943-010.07.01[1]-E.121334

21.09.2018

Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı
Maddesine Göre Düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi
Uyarınca Yapılan Cins Değişikliğinde Harç
Uygulaması

DAĞITIM YERLERİNE

Başkanlığımıza intikal eden yazılardan, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine göre verilen Yapı Kayıt Belgesi ile yapılacak başvuru üzerine tapu müdürlüğünce tesis edilecek cins tashihi işleminden her bir bağımsız bölüm için tapu harcı aranılıp aranılmayacağı ile harcın tahsilinde gerekli belgelerin neler olduğu, Yapı Kayıt Belgesi ile birlikte belediye başkanlıklarından harcın tahsiline ilişkin yazı talep edilip edilmeyeceği, mükellef başvurusu üzerine harç tahsil edildikten sonra ilgili belediye başkanlığı ve tapu müdürlüğüne yazı ile bilgi verilip verilmeyeceği hususlarında tereddüte düşüldüğü anlaşılmış olup, konu hakkında aşağıdaki açıklamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hüküm altına alınmış olup, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 13/a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Cins tashihi harcına ilişkin açıklamalara 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde yer verilmiş olup, buna göre, belediyeler veya valilikler, yapı kullanma izni verilmeden önce söz konusu Tebliğ ekinde yer alan (EK-1) belgeyi düzenleyerek, harcın tahsilini sağlamak üzere mükellefi ilgili vergi dairesine/malmüdürlüğüne yönlendirmekte, ilgili belediye/valilikten alınan belge (EK-1) ile yapılan başvuru üzerine vergi dairesi müdürlüğü ve malmüdürlüklerince, her bir bağımsız bölüm vesair tesis için harç tahsil edildikten sonra söz konusu tebliğ ekinde yer alan belge (EK-2) imza ve mühür tatbik edilmek suretiyle düzenlenerek mükellefe verilmekte; ayrıca, mükellefe verilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne hitaben harcın ödendiğini ve cins değişikliğinin gerçekleştirilebileceğini belirten söz konusu tebliğ eki yazı (EK-3) düzenlenmektedir.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanununa 18/5/2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda

Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16 ncı maddesi ile eklenen geçici 16 ncı maddenin birinci fıkrasında, *"Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir..." denilmiş, aynı maddenin beşinci fıkrasında, *"Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir."* hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununa 7143 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle eklenen geçici 16 ncı maddede, bu maddenin beşinci fıkrası uyarınca yapılacak cins değişikliği işlemlerine ilişkin herhangi bir harç istisnası düzenlenmemiştir. Buna göre, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinin beşinci fıkrası uyarınca yapılacak cins değişikliği işlemlerinin, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre harca tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 06/06/2018 tarih ve sayılı 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 6 ncı maddesinin, 20/09/2018 tarihli ve 30541 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliği ile değişik dördüncü fıkrasında, *" ... daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır."* hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında belediyelere başvuru yapılmaksızın Yapı Kayıt Belgesi düzenlendiğinden, söz konusu belge ile birlikte cins tashihi harcının tahsili talebine yönelik başvurularda 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen Ek-1 No'lu belge aranılmayacaktır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümlerin veya sair tesislerin maliklerine ait bilgileri içeren ve ilgili vergi dairesi müdürlüğüne/malmüdürlüğüne ibraz edilmek üzere tapu müdürlüğünce başvuru sahibine verilen yazı ile birlikte yapılan başvurular üzerine,

- İlgili tapu müdürlüğünün yazısında belirtilen bağımsız bölüm vesair tesislerin adedi ve malikleri dikkate alınmak suretiyle 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre her bir bağımsız bölüm vesair tesis için maktu harç tahsil edilecektir.

- İlgili vergi dairesi müdürlüğü/malmüdürlüğü tarafından ilgili tapu müdürlüğüne hitaben

harcın ödendiğini ve cins değişikliğinin gerçekleştirilebileceğini belirten 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği eki yazı (EK-3) düzenlenerek mükellefe verilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mahmut SÜTCÜ

Başkan a.

Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

Dağıtım :

Vergi Dairesi Başkanlıklarına

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026