

634 SAYILI KANUNUN GEÇİCİ 1 İNCİ MADDESİNE İLİŞKİN GENEL YAZI

Belge türü	Genel Yazı
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Tarih	21.07.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.63/6376-374

Konu : 634 sayılı Kanunun Geçici 1. maddesi

..... **VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

..... **VALİLİĞİNE**

(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

Başkanlığımıza intikal eden bazı yazılardan, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesine göre alınan tapu harcı ile tarifenin sonunda yer alan hüküm gereğince alınan % 50 oranında ilave harcın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile eklenen Geçici 1 inci maddesi kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile eklenen ve 28/11/2007 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 1 inci maddesinde, "Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan

anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülki amir tarafından bin Türk Lirası idari para cezası verilir." hükmü yer almaktadır.

Madde hükmü ile, Kanunun yayımından önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki binaların tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış ancak kat mülkiyetine geçilmemiş binalarda iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce tahsil edilmesi gereken ancak tahsil edilmemiş olan harçların ceza uygulanmaksızın tahsil edilmesi amaçlanmaktadır.

Bilindiği gibi, yeni bina inşa edilmesi ya da mevcut binaya ilave suretiyle yapılan binaların tescilinde 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi gereğince binde 15 oranında harç aranılmaktadır. Ayrıca, gayrimenkullerin vasfında meydana gelen değişikliklerin zamanında tapu kayıtlarına işlenmesini sağlamaya yönelik (4) sayılı tarifenin sonuna eklenen hükme göre 13/a ve 13/c maddelerinde belirtilen durumların süresinde tapuda gösterilmemesi halinde tarifenin söz konusu maddelerine göre tahsil olunan harcın % 50'si oranında ilave harç alınmakta olup, bu harç için gecikme faizi ve ceza hesaplanmamaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun mükerrer 69 uncu maddesinin son fıkrasına göre yapı kullanma izni verilmeden önce gerekli harçlar ödenmiş olması gerektiğinden, (4) sayılı tarifenin 13/a maddesine göre harç tahsil edilmesi gerektiği halde zühulen harcı tahsil edilmeden yapı kullanma izin belgesi verilmiş binalar için 5711 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 28/11/2007 tarihinden itibaren iki yıllık süre içinde kat mülkiyetine geçmek üzere talepte bulunulması halinde, 13/a maddesi gereğince alınması gereken tapu harcı cezasız olarak tahsil edilecektir.

Bununla birlikte, 28/11/2007 tarihinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanarak yapı kullanma belgesi alınmış bulunan gayrimenkullere ilişkin Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten (28/11/2007) itibaren iki yıl içinde gerçekleştirilecek cins tashihi işlemlerinde %50 ilave harç aranılmayacaktır.

Öte yandan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile eklenen Geçici 1 inci madde, 28/11/2007 tarihinden önce tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış gayrimenkulleri kapsadığından, bu tarihten önce inşaatı sona ermiş ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış gayrimenkuller ile bu tarihten sonra inşa olunan gayrimenkuller için söz konusu madde hükmünün uygulanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mehmet Akif ULUSOY

Gelir ?daresi Ba?kan?

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026