

Tapu harcı tarhiyatının kat irtifaklı arsa payı satışına ilişkin tapu işleminin gerçekleştirildiği tarih itibariyle mi yoksa inşaatın tamamen bittiği tarih itibariyle mi yapılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	41931384-140[57-2012-10]-33
Tarih	16.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 41931384-140[57-2012-10]-33

16/05/2014

Konu : Tapu Harcının Kat İrtifakı tarihine göre mi yoksa dairenin satış tarihine göre mi ödeneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile, 2009 yılında yapılan inşaatınızda dairelerin kat irtifakı ile satışlarını yaptığınızı, 2010 yılında da inşaatları tamamlayarak daire sahiplerine teslim ettiğinizi belirterek, tapu harcının tarhiyatının arsa payı satışına ilişkin tapu işleminin gerçekleştirildiği tarih itibariyle mi yoksa inşaatın tamamen bittiği 2010 yılı itibariyle mi yapılacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiştir. (4) sayılı tarifenin "Tapu İşlemleri" başlıklı I inci bölümünün 20/a fıkrasında gayrimenkullerin ivaz karşılığında

veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı belirtilmiştir.

Öte yandan 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde "..... Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde , aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası %25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca harç tarhiyatı yapılamaz.

....." hükmü yer almaktadır.

Kat irtifaklı gayrimenkul satışlarında harcı doğuran olay, söz konusu kat irtifakına bağlı olarak mülkiyetin devrinin tapuya tescili işlemidir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, yapmakta olduğunuz inşaatınıza 2009 yılında kat irtifakı için tapuya tescil işlemi yapıldığından, tapu harcının tapuya tescil tarihi itibarıyla vergi dairesine ödenmesi gerekeceği tabiidir.

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.