

Elektrik üretim lisansı sahibi Rüzgar Elektrik Santrali (RES) şirketi lehine irtifak hakkı tesisinde tapu harcı uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01-104585
Tarih	01.08.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01-104585 01.08.2016

Konu : İrtifak hakkı tesisinde tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İstanbul İli, ... İlçesinde rüzgar enerjisine dayalı ... RES projesine ilişkin olarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (EPDK) alınmış şirketinize ait 49 yıl süreli elektrik üretim lisansı bulunduğu, elektrik üretim lisansı doğrultusunda ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ... parsel sayılı 77,70 m² yüzölçümlü taşınmaz ile ... parsel sayılı ... yüzölçümlü (6/8 hissesi hariç) taşınmazların tamamı üzerinde irtifak hakkı tesis edileceği belirtilerek, tesis olunacak irtifak hakkının tapuda yapılacak tescil işleminin 6446 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı ile döner sermaye ücretinden müstesna olup olmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı, Kanunun 123 üncü maddesinde ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 1 inci maddesinin 30 numaralı bendinde, üretim tesisinin, elektrik enerjisinin üretildiği tesisler olduğu; 5784 sayılı Kanun ile eklenen geçici 14 üncü maddesinin (c) fıkrasının 2 numaralı bendinde, 31/12/2012 tarihine kadar işletmeye girecek üretim ve otoprodüktör lisansı sahibi tüzel kişilere sağlanan teşvikler uyarınca, üretim tesislerinin yatırım döneminde, üretim tesisleriyle ilgili yapılan işlemler ve düzenlenen kağıtların damga vergisi ve harçtan müstesna olduğu hükme bağlanmış, 31/01/2013 tarih ve 28545 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/01/2013 tarihinden itibaren geçerli olan 6408 sayılı Kanunun 3 üncü maddesiyle, 4628 sayılı Kanunun geçici 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan "31/12/2012" ibaresi "31/12/2015" olarak değiştirilmiştir. 30/03/2013 tarih ve 28603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun geçici 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de 31/12/2015 tarihine kadar ilk defa işletmeye girecek üretim lisansı sahibi tüzel kişilere sağlanan teşvikler uyarınca, üretim tesislerinin yatırım döneminde, üretim tesisleriyle ilgili yapılan işlemler ve düzenlenen kağıtların damga vergisi ve harçtan müstesna olduğu hükme bağlanmıştır. Ayrıca, 6446 sayılı Kanun'un 30 uncu maddesinin (5) numaralı bendi ile 4628 sayılı Kanunun geçici 14 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Ayrıca, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesinin 8/a bendinde; *"Piyasada üretim veya dağıtım faaliyetinde bulunan lisans veya önlisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, faaliyetleri ile ilgili olarak Hazinesinin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi veya kiralama yapılabilmesi için Kurumdan talepte bulunur. Bu talebin Kurulca uygun görülmesi hâlinde, Maliye Bakanlığı ile önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri arasında önlisans veya lisans süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmesi düzenlenir. Bu sözleşmelerde, sözleşmenin geçerliliğinin önlisans veya lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olacağı hükmü yer alır. İrtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama bedelini ödeme yükümlülüğü, önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisine aittir."* hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, gerek 4628 Sayılı Kanundaki istisna süresini değiştiren 6408 sayılı Kanun gerekse 6446 sayılı Kanunda düzenlenen hüküm ile söz konusu Kanunların yürürlük tarihinden itibaren 31/12/2015 tarihine kadar ilk defa işletmeye girecek üretim lisansı sahibi tüzel kişilere yatırım teşviki sağlamak üzere, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından üretim lisansı verilmesinden itibaren başlayıp üretim tesisinin geçici kabulünün yapıldığı tarihe kadar olan süreci ifade eden üretim tesislerinin yatırım döneminde, münhasıran üretim tesisleriyle ilgili düzenlendiğinin tevsiki kaydıyla, üretim tesisine ilişkin olarak yapılacak işlemler harçtan istisna edilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun ekinde yer alan ve T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından ... İli, ... İlçesinde rüzgar enerjisine dayalı ... RES projesi kapsamında .../07/2011 tarihinden itibaren 49 yıl süre ile üretim faaliyeti göstermek üzere düzenlenen .../09/2011 tarih ve EÜ/...-11/... No.lu Üretim Lisansı Belgesinin "Özel Hükümler" başlıklı bölümünün üretim tesisine ilişkin bilgilerin bulunduğu 1 inci maddesinde tesisin tamamlanma tarihinin .../11/2014 olarak belirlendiğı görülmüştür.

Bu çerçevede, söz konusu istisna hükmünün üretim tesislerinin yatırım dönemine ve sadece üretim tesislerine ilişkin olduğu dikkate alındığında, geçici kabulün imzalandığı tarihten sonra ya da üretim tesisinin yatırım dönemi sona erdikten sonra yapılacak irtifak hakkı tesisi işleminin harca tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, döner sermaye ücreti 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan bir tutar olmadığından, bu konu hakkında ilgili tapu müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

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.

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