

## Tapu Harçları

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                               |
| <b>Kanun</b>      | DAMGA VERGİSİ KANUNU                 |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.4.DEF.0.18.10.00-140.04.01-5282 |
| <b>Tarih</b>      | 24.04.2018                           |

**T.C.**

**ÇANKIRI VALİLİĞİ**

**Defterdarlık Gelir Müdürlüğü**

Sayı : 19208162-140.04.01-5282

24.04.2018

Konu : Tapu Harçları

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, İlimiz ... İlçesi ... Köyü ... mevkiinde ... ada, ... ve ... parsel nolu toplam ... m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın blok halinde satılmasına ilişkin ihalenin İl Encümeninin kararı ile ... A.Ş. üzerinde kaldığı, bu ihaleye ilişkin olarak ihale kararı ve sözleşme damga vergisinden, tapu müdürlüğünde yapılacak devir işleminde ise ipotek ve tapu harcından muaf olup olmadığınız hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Harçlar Yönünden:

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, 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin; aynı maddenin (j) bendinde ise, a, e ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının, harçtan müstesna tutulacağı hüküm

altına alınmıştır.

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/7-a fıkrasında, ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden nisbi harç aranılacağı, 58/b maddesinde de ipotek tesisinde harcın ipoteği tesis edenler tarafından ödenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Burada "ipoteği tesis edenler" ifadesinden; bir borca karşılık, borcun teminatını teşkil etmek üzere alacaklıya karşı tapuda gayrimenkul üzerine ipotek tesis eden borçlunun anlaşılması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, İdareniz tarafından İlimiz ... İlçesi, ... Köyü, ... mevkiinde ... ada, ... ve ... parsel no.lu gayrimenkulün ... A.Ş.'ne satışından dolayı idarenizden tapu harcı aranılmaması, söz konusu şirketten ise yapılan sözleşmedeki satış bedeli üzerinden tapu harcı aranılması, ayrıca şirket tarafından İdareniz lehine ipotek konulması halinde şirketten ipotek harcı aranılması gerekmektedir.

Damga Vergisi Yönünden:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar terimi, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; 3 üncü maddesinde damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceği; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılacağı ve buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; 6 ncı maddesinde, bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, bir kağıtta toplanan akit ve işlemlerin birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olacağı

hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "LAKitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu; "II.Kararlar ve mazbatalar" başlıklı bölümünün 2 nci maddesinde ise, ihale kanunlarına tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğini haiz kurumların her türlü ihale kararlarının nispi damga vergisine tabi olduğu, hüküm altına alınmıştır.

Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün (7) numaralı fıkrasında, gayrimenkullerin, aynı hakların ve gemilerin ferağ ve intikal zabıtlarının damga vergisinden istisna edileceği hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, gayrimenkul ve aynı hakların devir ve intikali, sadece tapu sicil memuru huzurunda düzenlenen resmi senet ile mümkün bulunmakta olup, bu hususun tapu memurunca kaydına ise ferağ ve intikal zabıtnamesi adı verilmektedir. Söz konusu devir işlemi, ayrıca bir kağıt düzenlemeksizin, resmi senet ile yapılırsa damga vergisinden istisna edileceği tabiidir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, İdarenizin Damga Vergisi Kanununa göre resmi daire olduğu dikkate alındığında, tarafınızca alınan ihale kararı ve resmi senet dışında imza edilen taşınmaz satış sözleşmesi damga vergisine tabi olup, verginin damga vergisi muafiyeti bulunmayan şirket tarafından ödenmesi kanun hükmü gereğidir.

Diğer taraftan, özelge talep formu ekinde ipotek tesisine ilişkin imzalı kağıt örnekleri bulunmadığından, ipotek tesisıyla ilgili damga vergisi yönünden görüş verilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

---

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