

**Hükmen kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz üzerindeki ipoteğin
terkini için tapu harcı ödenip ödenmeyeceği hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140.04.01[57-2017-21]-182384
Tarih	24.04.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.04.01[57-2017-21]-182384 24.04.2018

Konu : Hükmen kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz üzerindeki ipoteğin
terkini için tapu harcı ödenip ödenmeyeceği.

İlgi : 26.07.2017 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında Belediyenizce yürütülen kamulaştırma işlemlerinde, Kanunun 10 uncu maddesine istinaden açılan bedel tespiti ve tescil davaları ile kamulaştırmaz el koyma nedeniyle Belediyeniz aleyhine açılan tazminat davaları sonucu mahkemeler tarafından taşınmaz üzerinde işli ipotek, haciz vb. takyidatlar var ise kamulaştırma bedeline yansıtılarak terkinde şeklinde karar verildiği, verilen kararların tescili için tapu müdürlüklerinde yapılacak ipotek terkin işlemlerinden harç talep edildiği belirtilerek, Belediyenizin 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesi kapsamında harçtan muaf olması nedeniyle yürütülen hükmen kamulaştırma işlemlerinde taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin terkinde sırasında harç ödenip ödenmeyeceği 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 olduğu; tapu ve kadastro harcının mükelleflerinin bentler halinde sayıldığı 58 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde, diğer bentlerde sayılan işlemler dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanların harcın mükellefi olduğu; 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ise, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 14 üncü fıkrasında, tapu harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden maktu harç aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesinde, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili hususunda gerekli açıklamalar yapılmış, 29 uncu maddesinde ise, *"10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir."* hükmü yer almıştır.

Diğer taraftan, *"Kamulaştırmaz el atma"* bir kamu tüzel kişinin özel mülkiyette bulunan bir taşınmazı kamulaştırma işlemi yapmaksızın fiilen işgal etmesi olup hem Anayasaya hem de kanuna aykırılığı dolayısıyla hukuka aykırı bir fiildir. Kamulaştırmaz el atma işlemi, hukuki mahiyeti itibarıyla kamulaştırmadan tamamen farklı olup, haksız bir fiildir. Bu itibarla, kamulaştırmaz el atma işlemi diğer bir ifadeyle, haksız el atma işlemi nedeniyle açılan davalara ilişkin hükümlerin Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde değil, Borçlar Kanununun haksız fiile ilişkin hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Buna göre, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10 uncu maddesine istinaden açılan bedel tespiti ve tescil davalarında verilen, taşınmazın tapu kaydındaki ipotek, haciz vb. takyidatların bedele yansıtılarak terkin edilmesi kararına istinaden tapuda yapılacak ipoteğin terkin işleminin kamulaştırma işlemleri kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, mahkeme kararına istinaden kamulaştırmaya konu gayrimenkul üzerinde bulunan ipoteğin terkin edilmesi nedeniyle tapuda yapılacak tescil işleminde, ipoteğin terkininde harcın mükellefi olan lehine işlem tesis edilen gayrimenkul malikinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/14 fıkrası gereğince harç aranılması gerekmektedir.

Öte yandan, hukuki mahiyeti itibarıyla kamulaştırma olarak kabul edilmesine imkan bulunmayan kamulaştırmaz el atma işlemleri nedeniyle açılan tazminat davaları sonucunda mahkemelerce verilen karara istinaden yapılacak ipoteğin terkin edilmesi işleminden de harç aranılması gerektiği 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026