

Üst hakkı bedelinde artış olması durumunda tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	76464994-140[2012/113]-231
Tarih	14.10.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 76464994-140[2012/113]-231 14/10/2014

Konu : Tapu harcı

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve özelge talep formunuz ile eklerinin incelenmesinden, 49 yıl süreli olarak ... Turizm ve Tic. A.Ş. adına kurulan daimi ve müstakil üst hakkını tapuya tescil ettirerek devraldığınız ve devir sırasında tapu harcını ödediğiniz, söz konusu üst hakkının süresinde ve yatak kapasitesinde herhangi bir artış olmadığı, yalnızca üst hakkı bedelinde artış olduğu belirtilerek, yeni resmi senet için ikinci kez tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57'nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün I-20/d fıkrasında, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulun emlak vergisi değeri­nin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alandan harç alınacağı belirtilmektedir.

Buna göre, söz konusu üst hakkının süresinde ve yatak kapasitesinde herhangi bir artış olmaması, yalnızca üst hakkı bedelinde artış olması durumunda, resmi senedin düzenlendiği tarih itibariyle oluşan yeni değer ile önceki değer arasındaki artış miktarı esas alınarak bu değerin kalan süre ile çarpılması suretiyle bulunacak matrah üzerinden işlem yapıldığı tarih itibariyle uygulanmakta olan harç oranı esas alınarak harç aranılması 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. — 10.09.2026