

Düzenlenen kira sözleşmesinde kira tutarının satış cirosunun belli bir yüzdesi olarak belirlenmesi durumunda, söz konusu kira sözleşmesinin tapuya tescilinden ne şekilde harç alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-003.01-110
Tarih	29.01.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-003.01-110 29/01/2013

Konu : Kira bedeli belli olmayan kira sözleşmesinin tapuya tescili

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmiştir.

Şirketinizin aktifinde bulunan otellerin kiraya verilmesi ile ilgili sözleşmenin tapuda tescilinden ne şekilde harç alınacağına dair görüş talebiniz 17/06/2011 tarihli ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-769 özalgemizde açıklanmıştı. Bu defa da, şirketinizce inşa edilen bir otelin kiralanması ile ilgili olarak düzenlenen kira sözleşmesinde kira tutarının satış cirosunun belli bir yüzdesi olarak belirlendiği belirtilerek söz konusu kira sözleşmesinin tapuya tescilinden ne şekilde harç alınacağı hususunda görüş istenilmekte olup, konuya ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Bilindiđi 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.492 sayılı Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I/10'uncu maddesinde adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden harç alınacağı belirtilmektedir.

... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ... Turizm A.Ş. arasında ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı gayrimenkul üzerine inşa edilecek ... Otel ... isimli otel ve müştemilatının kiralanması ile ilgili olarak düzenlenen kira sözleşmesinde, kira süresinin 25 yıl olduğu ve yıllık kira bedelinin düzeltilmiş brüt faaliyet karının %70'i olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinde, yıllık kira bedeli olarak kiralamaya konu işin mahiyetine uygun bir kira bedeli tespit edilerek bu kira bedeli ile kira süresinin çarpımı sonucu hesaplanan tutar üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/10'uncu maddesine göre nispi tapu harcı tahsil 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