

Tapu Harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	92862618-2015/2-4
Tarih	02.08.2016

T.C.

ARDAHAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 92862618-2015/2-4 02.08.2016

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden, Müdürlüğünüzce yapılacak olan hükmen üst hakkı tesisi işlemine esas olmak üzere Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı (BTC) lehine tesis edilecek olan üst hakkı işleminde, BOTAŞ Genel Müdürlüğünün harçtan muaf olup olmadığı konusunda tereddütte düştüğünüz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/d fıkrasında, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için

ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için binde 20; 20/e fıkrasında da, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinde, "*Özel Kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz.*" hükmüne yer verilmiştir.

4586 sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanunun 11 inci maddesinde ise, "*Transit petrol boru hatları projelerine ait faaliyetler, mal varlıkları, gelirler ve işlemlerden doğan damga vergisi, gümrük vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi ve transit geçişle ilgili diğer vergi, resim, harç ve fonlarla ilgili olarak, söz konusu projeye ait olup usulüne göre yürürlüğe girmiş **milletlerarası antlaşmada bir hüküm bulunmadığı durumda ilgili kanunlarda yer alan hükümler uygulanır.***

Transit petrol boru hatları projesine ait boru hattı ve ilgili tesislerin, petrol sicili ve tapu sicili tesciline tescilinde harç alınmaz." hükmü yer almaktadır.

4585 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan ve 10 Eylül 2000 tarih ve 24166 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Türkiye Cumhuriyeti, Azerbaycan Cumhuriyeti ve Gürcistan Arasında Petrolün Azerbaycan Cumhuriyeti, Gürcistan ve Türkiye Cumhuriyeti Ülkeleri Üzerinden, Bakü-Tiflis-Ceyhan Ana İhraç Boru Hattı Yoluyla Taşınmasına İlişkin Anlaşma"nın (Hükümetlerarası Anlaşma) 2 numaralı olan "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile MEP İştirakçileri Arasında Ev Sahibi Hükümet Anlaşması"nın vergilemeye ilişkin düzenlemeleri "Vergiler" başlıklı 9 uncu maddesinde yer almaktadır.

Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın "Belirli Tanımlar" başlıklı 1 numaralı ekinde aşağıdaki tanımlamalara yer verilmiştir.

"Vergiler", (finansal müeyyideler ve idari cezalar da dahil olmak üzere) ilgili faiz, ceza ve para cezaları ile birlikte, Devlet Makamları tarafından konan ya da onlara ödenmesi gereken, mevcut ve gelecekteki vergiler, harçlar, resimler, gümrük vergileri, gümrük resimleri, katkılar, ücretler, vergi meblağları ve diğer benzer yükümlülükler ve "Vergi" yukarıdakilerden herhangi birini ifade etmektedir.

"MEP İştirakçileri" Devlet Makamları dışında, işbu Anlaşmanın (Proje Anlaşmaları uyarınca MEP İştirakçisi olarak tecdit ve/veya iltihak dahil) bir, daha fazla veya tüm Tarafları ve bunların halefleri ve izin verilen devralanları olup; TPAO Bağlı Kuruluşu (ve onun halefleri ve izin verilen devralanları) Devlet Kuruluşu olup olmadığına (veya daha önce böyle olup olmadığına) bakılmaksızın bir MEP İştirakçisi sayılacaktır.

MEP Sistemiyle ilgili değerlendirme, geliştirme, tasarım, edinme, inşaat, tesis, finansman, sigortalama, **mülkiyet**, (MEP İştirakçileri ve Taşıticılar tarafından Tesisler yoluyla Petrolün taşınması dahil) işletim, onarım, değiştirme, bakım, kapasite artırımı, büyütme (tali tesisler dahil) ve koruma ile doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olup, Ülke içinde (Proje Faaliyetleri olarak) veya Ülke dışında gerçekleştirilen faaliyetlerin tümü demektir.

"Müteahhit" doğrudan ya da dolaylı olarak, MEP İştirakçilerinin veya Bağlı Kuruluşlarının tamamına veya herhangi birinin faydasına MEP sistemiyle ilgili mal, iş, hizmet ya da teknoloji sağlayan herhangi bir kişi, ve bu kişinin halefleri ve izin verilen devralanları anlamındadır. Kavram, böyle mal, iş, hizmet ya da teknoloji sağlayan bir Menfaat Sahibini, MEP İştirakçisinin Bağlı Kuruluşunu, Taşıyıcıyı veya İşletme Şirketini de içerir fakat MEP İştirakçisini içermez. Kavram, başka bir Kişinin çalışanı olarak rol oynayan bir gerçek kişiyi içermez.

"Esas Alt Müteahhit", İnşaat Müteahhidinin, Bire Bir Müteahhitinin, MEP İştirakçilerinin tümü veya bazılarının veya bir İstisnai İşletme Şirketinin doğrudan veya dolaylı olarak Müteahhidi olan bir Birinci veya İkinci Kademe Alt- Müteahhit demektir.

"İlk Kademe Alt Müteahhit", tüm MEP iştirakçileri veya herhangi bir MEP İştirakçisi, bir İşletme Şirketi veya Bire Bir Müteahhitte bir sözleşme veya anlaşma çerçevesinde MEP Faaliyetlerine ilişkin mallar, işler, hizmetler veya teknoloji tedarik eden (Bire Bir Müteahhit dışında) herhangi bir İnşaat Müteahhidi demektir.

Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın "Hükümetin Belirli Rıza ve Taahhütleri" başlıklı 7 nci maddesinin ikinci fıkrasının (vii) (1) bendinde; "Bu Anlaşmada ve Anlaşmanın Ek 4'ünde belirtildiği şekilde, Proje süresi boyunca gerektiği takdirde, zaman zaman, Arazi Haklarının edinilmesi, verilmesi ve kullanılmasına ilişkin olarak MEP İştirakçilerine, Anahtar Teslimi Müteahhidine ve diğer görevlendirilen herhangi bir Müteahhide karşı tüm yükümlülüklerini yerine getirmesi ve her türlü yardımı göstermesi karşılığında MEP İştirakçileri tayin edilen Devlet Makamına Anahtar Teslimi Müteahhitlik Anlaşmasında belirtilen ödeme planına uygun olarak toplam doksan dokuz milyon Dolar (99.000.000.-USD) tutar ödeyecektir;"

hükmü yer almaktadır.

Aynı Anlaşma'nın 9.3.(iii) maddesi uyarınca ilk kademe ve ikinci kademe alt müteahhitlerin yukarıda tanımı verilen vergilerden muaf olabilmeleri için, MEP (**Ana İhraç Boru Hattı**) faaliyetlerine

ilişkin işler veya hizmetleri (işler veya hizmetlerle birlikte sunulan mallar ve teknoloji dahil) esas alt müteahhit sıfatıyla sağlamaları gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca; sağlanacak iş veya hizmetin belirli bir parasal büyüklüğü aşması şartı da aranmakta olup, bu parasal tutara ilişkin olarak ise, iş ve hizmetlerin niteliğine ve kime taahhüt edildiğine göre iki ayrı belirleme söz konusudur.

1-Doğrudan veya dolaylı olarak inşaat müteahhidine taahhütte bulunan bir ilk kademe veya ikinci kademe alt müteahhit söz konusu ise yapılan ödeme tutarının iki yüz elli bin Amerikan Dolarına (250.000 USD) eşit ya da daha yüksek olması gerekmektedir.

2-İlk kademe veya ikinci kademe alt müteahhitlerce, doğrudan veya dolaylı olarak istisnai işletme şirketi veya MEP İştirakçilerinin herhangi birisine taahhütte bulunulması durumunda ise;

a-"İnşaat faaliyetleri" olarak tanımlanan, tesislerin tasarım, inşaat, tesis, genişletme, büyütme, bağlantı, tadilat, tahliye veya terk edilmesine ilişkin faaliyetlerle ilgili olarak yapılan ödeme tutarının iki yüz elli bin Amerikan Dolarına (250.000 USD) (veya sözleşme veya anlaşmanın yapıldığı sırada geçerli piyasa döviz kurları üzerinden diğer dövizlerde buna eşit bedel) eşit veya daha yüksek,

b-Yukarıda tanımlanan inşaat faaliyetleri dışındaki faaliyetlere ilişkin olarak yapılan ödeme tutarının ise yüz bin Amerikan Dolarına (100.000 USD) (veya sözleşme veya anlaşmanın yapıldığı sırada geçerli piyasa döviz kurları üzerinden diğer dövizlerde buna eşit bedel) eşit veya daha yüksek olması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalarda belirtildiği üzere; MEP Faaliyetleri tanımında yer alan işlerin veya hizmetlerin yapılması ve parasal tutar şartının sağlanması halinde, esas alt müteahhit statüsünü haiz ilk kademe alt müteahhitlere herhangi bir vergi konulmayacak ve bunlara yapılan ödemeler üzerinden vergi tevkifatı yapılmayacaktır.

Öte yandan, BOTAŞ, 15.02.2000 tarihli ve 2000/503 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile anılan boru hattı projesi kapsamında Türkiye bölümünün arazi kamulaştırma işlerini yapmaya yetkili kılınmıştır.

Ayrıca, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 15.12.2000 tarih ve 2000/31 sayılı Genelgesi ile BOTAŞ, Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından, Projenin Türkiye kesimi için gerekli arazi çalışmalarını yürütecek kuruluş olarak görevlendirilmiştir.

Bu çerçevede, tanımlar dâhil yukarıda yapılan açıklamalar dâhilinde BOTAŞ'ın anılan Projede arazi haklarının edinilmesi bakımından ilk kademe alt müteahhit statüsünde olduğu değerlendirilmektedir.

Bu nedenle, Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın 9.3.(iii) maddesi hükmüne göre, bahse konu Boru Hattı'na ilişkin arazi haklarının edinilmesi ve kullanılmasıyla ilgili işler kapsamında Bakü Tiflis Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı (BTC) lehine hükmen tesis edilecek olan üst hakkı işleminde BOTAŞ'ın tapu harcından muaf olması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu 3zelge 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 3zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu 3zelgeye 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. — 14.09.2026