

İhale yolu ile alınan gayrimenkulün tapuda tescili sırasında tapu harcının hangi bedel üzerinden alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-416
Tarih	02.05.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-416 02/05/2011

Konu : İhale yolu ile alınan gayrimenkulün tapuda tescili sırasında tapu harcının hangi bedel üzerinden alınacağı

İlgi'de kayıtlı özelge talep formunuzda, ihale ile satın aldığınız gayrimenkulün tapuda tescili sırasında ihale bedeli üzerinden mi, yoksa emlak vergisi değeri üzerinden mi harç ödeneceği hususunda Başkanlığımız görüş sorulmaktadır.

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

Aynı Kanun'un 63'üncü maddesinde; " Bu Kanunda sözü edilen 'kayıtlı değer' veya 'emlak vergisi değeri' deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. Katirtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin 20'nci maddesinin (a) fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harca tabi olacağı hususu düzenlenmiştir. Bu fıkraya istinaden uygulanacak harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Özelge talep formunuz eklerinden, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada ... parsel no.lu taşınmazın 2.010.000,00 TL bedel üzerinden % 20 hissesini ve aynı yerde bulunan ... ada ... parsel no.lu taşınmazın 3.340.000,00 TL bedel üzerinden % 20 hissesini; % 25'i peşin, 30'uncu ayda % 7 ara ödemeli, bakiyesi 60 ay vadeli olarak ödenmek üzere ihale yoluyla devraldığınız anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, söz konusu taşınmazların tapuda tescili sırasında tapu harcının, taşınmazların emlak vergisi değeri ile ihale bedeli kıyaslanarak bu bedellerden yüksek olanı üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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 zerine 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