

Organize Sanayi Bölgesinin kamulaştırma işlemlerinde tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	79690095-140[4-2022-120-8]-31806
Tarih	14.03.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Aydın Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-79690095-140[4-2022-120-8]-31806

14.03.2024

Konu : Organize Sanayi Bölgesinin kamulaştırma işlemlerinde tapu harcı

İlgi : 20.01.2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, yer tespiti ve sınır onayı ile kamu yararı kararı verilmesi işleri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılmış olan ... Organize Sanayi Bölgesi ilave alanına ait kamulaştırma işlemlerine başlandığı, 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 5 inci maddesi uyarınca ... OSB kamulaştırma işlemlerinin Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yaptırıldığı, bu kapsamda adınıza kayıtlı ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ..., ..., ... ve ... parsellerde yer alan taşınmazlar ile ilgili olarak ... Organize Sanayi Bölgesi ile uzlaşmaya varılarak tapunun Kamulaştırma Kanunun 8 inci maddesi kapsamında Organize Sanayi Bölgesi adına tescili işlemleri için ... Tapu Müdürlüğüne müracaat edildiği, ... Tapu Müdürlüğü tarafından söz konusu devir işlemleri için tapu harcı talep edildiği, bahse konu taşınmazların Kamulaştırma Kanununun 8 inci maddesi uyarınca kamulaştırma yolu ile alınmış sayılacağı, aynı Kanunun 29 uncu maddesinde tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderlerin kamulaştırmayı yapan idarece ödeneceğinin belirtildiği, bahse konu işlemlerde kamulaştırma yaptırmanın ... Organize Sanayi Bölgesi olduğu, ... Organize Sanayi Bölgesinin de her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu belirtilerek, taşınmaz sahibi olarak tarafınızdan tapu harcı alınıp alınmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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; 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan istisna olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında ise 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişiler ile istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 5 inci maddesinde "*OSB, müteşebbis heyetin veya genel kurulun vereceği karar üzerine yönetim kurulunun başvurusu üzerine Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir. OSB; kamulaştırma işlemlerini Valilik, İl Özel İdaresi, Belediye veya Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yaptırabilir.*

OSB adına kamulaştırma yapacak idare, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca oluşturacağı kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında OSB'den en az bir üyenin görevlendirilmesini ister. Tanınacak süre zarfında görevlendirme yapılmaması hâlinde, ilgili idare, komisyon üyelerinin tamamını kendi bünyesinden seçer. Arazinin mülkiyetinin edinilmesinde yapılan masraflar ile arazi bedeli ödeme yükümlülüğü OSB tüzel kişiliğine aittir." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde, Organize Sanayi Bölgeleri tüzel kişiliğinin, bu Kanunun uygulaması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 29 uncu maddesinde, "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." hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla, sahibi bulunduğunuz ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ..., ..., ... ve ... parsellerde yer alan taşınmazlar ile ilgili olarak 2942 sayılı Kanunun 8 inci maddesi kapsamında uzlaşmaya varıldığı, anılan madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz malların, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılacağı, ancak kamulaştırma işlemlerinin ... OSB tarafından yapılmayıp, 4562 sayılı Kanunun 5 inci maddesi çerçevesinde ... Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yaptırıldığı ve Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda sayılan genel ve özel bütçeli idareler arasında yer almaması nedeniyle 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında harçtan muaf bulunmadığı hususları dikkate alındığında, söz konusu taşınmazların Organize Sanayi Bölgesi adına tescili işlemlerinde 4562 sayılı Kanunun 21 inci maddesi uyarınca ... Organize Sanayi Bölgesinden harç aranılmaması, tarafınızdan ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası gereğince 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. — 12.09.2026