

Üst hakkı tesis edilen taşınmazın lehtar tarafından satın alınarak maliki olması durumunda üst hakkı terkinde harç uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	E-51421814-140[57/2022/71]-24302
Tarih	06.03.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Denizli Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-51421814-140[57/2022/71]-24302

06.03.2023

Konu : Üst hakkı tesis edilen taşınmazın lehtar tarafından satın alınarak maliki olması durumunda üst hakkı terkinde harç uygulaması

İlgi : 22/12/2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz ...'ye ait iken ... tarih ve ... yevmiye numaralı işlem ile söz konusu taşınmazda ... lehine 30 yıl süreli daimi ve müstakil üst hakkı tesis edildiği, daha sonra 21/12/2022 tarihinde söz konusu taşınmazın üst hakkı sahibi olan ... tarafından satın alınarak üst hakkının bedelsiz terkinini için Müdürlüğünüze başvuruda bulunulduğu belirtilerek, söz konusu üst hakkı terkinini işleminde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/4 üncü maddesine göre nispi mi, I/14 üncü maddesine göre maktu mu, yoksa farklı bir harç mı alınacağı hususunda görüş sorulduğu 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 olduğu, 60 ıncı maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının, (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi veya maktu olarak alınacağı hükme bağlanmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 4 üncü maddesinde, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasından, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesinde kayıtlı değer üzerinden nispi; 14 üncü maddesinde ise tapu harcı mevzuuna giren işlemlerle ilgili tescil ve şerhlerin terkininden maktu harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, ...'nin daimi ve müstakil üst hakkı sahibi olduğu taşınmazı satın alması nedeniyle söz konusu üst hakkının terkin edilmesi işleminden, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/14 üncü maddesi gereğince tapu harcı 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. — 18.09.2026