

İntifa Hakkı Süre Uzatımında Tapu Harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	E-97677631-140.04-3455
Tarih	13.02.2023

T.C.

GİRESUN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-97677631-140.04-3455

13.02.2023

Konu : İntifa Hakkı Süre Uzatımında Tapu Harcı

İlgi : 23.11.2022 tarihli ve 67626 gelen evrak numaralı özel talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden, şirketiniz adına kayıtlı bulunan ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerine 3/6/2015 tarih ve ... yevmiye numaralı işlem ile ... lehine tesis edilen 5 yıl süreli intifa hakkının 3/6/2020 tarih ve ... yevmiye numaralı işlem ile 26/4/2025 tarihi dahil olmak üzere geçerli olacak şekilde uzatıldığı, bu defa söz konusu intifa hakkının diğer şartları aynı kalmak kaydıyla süresinin 20/8/2027 tarihine kadar 5.000 TL bedel ile uzatılmasına dair tapu işleminden ne şekilde harç alınacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 63 üncü maddesinde, bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyiminin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade edeceği; 64 üncü maddesinin son fıkrasında da çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte birinin çıplak mülkiyete, üçte ikisinin de intifa hakkına ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/e bendinde, 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 aranılacağı, söz konusu bölümün son fıkrasında ise tarifenin 20/e maddesinde yer alan intifa hakkı değerinin Kanunun 64 üncü maddesinin son fıkrasına göre hesaplanan miktardan düşük olamayacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şirketiniz adına kayıtlı taşınmaz üzerine ... lehine tesis edilmiş olan intifa hakkının süresinin uzatılmasının uzayan süre kadar yeni bir hak tesisi olduğu dikkate alındığında, söz konusu işlem den, intifa hakkı bedelinin üzerine hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda emlak vergisi değerinin iki katı üzerinden; emlak vergisi değerinin 2/3'ü olarak hesaplanacak değer den az olması durumunda emlak vergisi değerinin 2/3'ü üzerinden; emlak vergisi değerinin 2/3'ü ile iki katı arasında bir değer olması durumunda intifa hakkı bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-e bendine göre 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. — 18.09.2026