

**Başvurusu yapılan ancak tescil işlemi gerçekleşmeyen
gayrimenkulün günümüzde yapılacak tescilinde harç matrahı**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01-1178640
Tarih	13.10.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2022/1496]-1178640

13.10.2022

Konu : Başvurusu yapılan ancak tescil işlemi gerçekleşmeyen gayrimenkulün
günümüzde yapılacak tescilinde harç matrahı

İlgi : 02.06.2022 tarih ve 5190524 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı yazınız ve eki özelge talep formunun incelenmesinden,

- ... vekili ... tarafından ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi ... parsel sayılı taşınmazda ...arsa paylı ... no.lu taşınmazın tamamı ... adına kayıtlı iken ... Mahkemesinin ... tarihinde kesinleşen ... tarihli ve ... Esas ...Karar sayılı tapu iptaline yönelik (satış vaadinden kaynaklı) kararına istinaden ... tarih ve ... başvuru numarası ile Müdürlüğünüze "Mahkeme Kararının İnfazı" başvurusunda bulunulduğu,

- Adı geçen vekil tarafından daha önce de Müdürlüğünüze aynı taşınmaz ile ilgili aynı mahkeme kararının uygulanmasına yönelik ... tarih ... başvuru numarası ile talepte bulunulduğu ve Müdürlüğünüzce işlem evraklarının incelenmesi neticesinde, taşınmazlar üzerinde çok sayıda takyidatlar mevcut olduğu, mahkeme kararında takyidatlarla birlikte tesciline karar verildiğinden Müdürlüğünüzce talep edilen işlem hazırlanarak tarafa harç bilgisi belirtilerek sms ile randevu verildiği ve akit aşamasında akit tablosu içerisinde *"Taşınmazların üzerindeki takyidatların varlığı ve hukuki sorumluluğu kabul edildiğine dair belirtme"* vekil tarafından kabul edilmeyerek akit içerisine *"Taşınmaz üzerindeki şerh beyan ve takyidatları bildiğimizi beyan ederek müvekkilimin taraf olmadığı icrai işlemlerle oluşan tüm şerhler beyanlar ve takyidatlar hakkında her türlü defide bulunma ve her türlü dava ve talep hakkını saklı tutarak müzayaka sebebi ile hiçbir şekilde şeklindeki beyanınız kabul anlamına gelmemek kayıt ve koşuluyla müvekkilim adına tescili talep ederim."* yazılması kaydı ile işlemleri sonuçlandıracağının yazılı olarak beyan edilmesi üzerine bu talebin Müdürlüğünüzün ... tarih ve ... yevmiye numarası ile reddedildiği, red kararları ile harç iade makbuzlarının ... tarihinde Müdürlüğünüzde bizzat vekile tebliğ edildiği,

- Ancak ... Müdürlüğünüzün ... tarih ve ... sayılı yazısı gereğince ilgili avukatın akit içerisine eklemek istediği ibarenin yazılarak talebin karşılanmasının uygun görülerek, Müdürlüğünüzün red kararının bozulmasına karar verildiği,

- Bu defa, ... tarih ve ... başvuru numaralı mahkeme kararı tescil işleminde taşınmazın 2021 yılı emlak rayiç bedeli ... TL iken taşınmazın 2022 yılı emlak beyan rayiç bedelinin ... TL olarak güncellendiği

hususları belirtilerek, 2021 yılındaki işleme ait red kararının Tapu ve Kadastro...Müdürlüğünce değerlendirilmesi neticesinde taraf vekilince 2022 yılında tekrardan işlem talebinde bulunulması üzerine, tapu harçlarının 2021 yılındaki emlak vergisi değeri üzerinden alınmasının mümkün olup olmadığı

hakkında 492 sayılı Harçlar Kanunu yönünden 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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20/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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde, *"Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk 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.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten 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 ziyaı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Harç, verilen bir hizmet veya yapılan bir işlem karşılığında hizmet alan veya işlemin gerçekleştirilmesini isteyen kişiden talep ve tahsil edilen bir kamu geliridir. Harcın konusu kişi tarafından talep edilen hizmet veya işlemdir. Harca tabi işlem veya hizmet, mahiyetine bakılmaksızın gerçekleştirildiği anda harç alacağı doğmuş olacaktır. Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, tapuda yapılan tescil işlemi ile

doğmaktadır.

Buna göre, ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan ... no.lu bağımsız bölüm ... adına kayıtlı iken ... Mahkemesinin kararına göre ... adına yapılacak tescil işleminde, tescil işleminin gerçekleştiği tarih itibarıyla Kanunda öngörülen oran esas alınmak suretiyle gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası uyarınca 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