

Kullanma ve yararlanma sözleşmesinin tapuya şerhinde harç oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2020/1966]-207198
Tarih	22.02.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2020/1966]-207198

22.02.2022

Konu : Kullanma ve yararlanma sözleşmesinin tapuya şerhinde harç oranı

İlgi : 04.11.2020 tarih ve 2869710 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan özelge talep formunun incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın 1/2 hissesinin ..., 1/2 hissesinin de ... adına kayıtlı olduğu ve malikler arasında ... 1. Noterliğinde tanzim edilen 07/10/2015 tarih ve ... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Kullanma ve Yararlanma Sözleşmesinin tapuya şerhi için Müdürlüğünüze müracaat edildiği belirtilerek, işlem sırasında 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin hangi fıkrası kapsamında harç alınacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 64 üncü maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınacağı hükme bağlanmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun

- 688 inci maddesinde, *"Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*

Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." hükmü,

- 689 uncu maddesinde de, *"Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz:*

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,

2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir." hükmü

yer almaktadır.

Öte yandan, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Sokak/Mevkiinde kain, tapunun ... pafta, ... ada, ... parsel numarasında kayıtlı, 606,50 m² yüz ölçümlü Kargir Apartman nitelikli taşınmazın 1/2 hissesi tapuda adına kayıtlı olan ... ile 1/2 hissesi tapuda adına kayıtlı olan ... arasında Beykoz 1 nci Noterliğinde tanzim edilen 7/10/2015 tarih ve ... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Kullanma ve Yararlanma Sözleşmesinde; söz konusu taşınmazın zemin, bodrum, birinci normal kat ve çatı arasından müteşekkil Kargir Apartman nitelikli taşınmazın 1/2'ser payına malik olduklarını, zemin kat ile bodrum katı 1/2 pay sahibi ...'ın kullanacağı ve yararlanacağı, normal birinci kat ve çatı arasını diğer 1/2 pay sahibi ...'un kullanacağı ve yararlanacağı, taşınmazın ortak alanı olan girişin iki tarafındaki bahçelerin kullanım ve bakımının ...'a, bodrum kat önündeki teras ve bahçenin kullanım ve bakımının ...'a ait olacağı, apartmandaki makine dairesinin müşterek olacağını beyan ve kabul ettikleri, ayrıca her hissedarın bu sözleşme ile belirlenen alanı diğer hissedara zarar vermeyecek şekilde dilediği gibi kullanabileceği, kendisine isabet eden kısma dilerse kanuni şartlara uymak koşulu ile diğer hissedarlardan muvafakat almadan imar ölçüleri içinde inşaat yapabileceği, her hissedarın kendi hisselerinin devredilmesi halinde devir alan yeni hissedarın Medeni Kanunun 695 nci maddesi gereğince işbu sözleşme şartlarını aynen kabul etmiş sayılacağı ve söz konusu Düzenleme Şeklindeki Kullanma ve Yararlanma Sözleşmesini taraflardan birinin tapu kütüğüne şerh ettirmesini tarafların kabul ettiği belirtilmiştir.

Bu çerçevede, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede, taşınmaz maliklerinin kendi aralarında anlaşarak yapacakları kullanma ve yararlanma sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerhi işlemlerinden harç aranılacağına dair bir hüküm bulunmadığından, özelge talep formunuzda bahsi geçen ... ile arasında ... 1. Noterliğinde tanzim edilen Düzenleme Şeklinde Kullanma ve Yararlanma Sözleşmesinin tapuya şerhi işleminden harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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