

Mahkemenin hükmen tescili talepli işleminde alınacak harç matrahının; taşınmazın, belediye rayici üzerinden mi, mahkeme kararında bilirkişi tarafından takdir edilen tutar üzerinden mi, yoksa mahkeme kararında bilirkişi tarafından takdir edilen bedel veya bu bedelin 2021 yılına değerlenmesi ile ortaya çıkacak bedel üzerinden mi harç aranılması gerektiği hususunda

Belge türü	�zelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2021/447]-402334
Tarih	20.05.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2021/447]-402334

20.05.2021

Konu : Mahkeme kararına göre yapılacak tescil işlemi sırasında harcın matrahına esas teşkil eden tutar hk.

İlgi : 09.03.2021 tarih ve 728448 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve ekinde yer alan özelge talep formunun incelenmesinden, İstanbul İli, ... İlçesi, ... (...) Mah. ... ada, 1 parselde kayıtlı 53 no.lu dubleks konutun tamamı adına kayıtlı iken, ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24/12/2020 tarih ve 2018/... Esas, 2020/... Karar sayılı kararı gereğince adına hükmen tescili talepli işlemde alınacak harç matrahının; söz konusu taşınmazın, belediye rayici olan ... TL bedel üzerinden mi, mahkeme kararında bilirkişi tarafından takdir edildiği belirtilen dava tarihi (22/01/2018) itibarıyla bedeli (... TL) üzerinden mi, yoksa mahkeme kararında bilirkişi tarafından takdir edildiği belirtilen inceleme tarihi (23/7/2018) itibarıyla bedeli (... TL) veya bu bedelin 2021 yılına değerlenmesi ile ortaya çıkacak bedel üzerinden mi harç alınması gerektiği hususunda tereddüt hasıl olduğu belirtilerek konu hakkında Başkanlığımızdan 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; 60 ıncı maddesinde ise tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde; *"Bu Kanunda sözü edilen 'kayıtlı değer' veya 'emlak 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 ziyai cezası % 25 nispetinde

uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24/12/2020 tarih ve Esas No:2018/..., Karar No:2020/... sayılı kararında; davacı adına kayıtlı İstanbul ili, ... mahallesi, ... ada, 1 parsel sayılı B Blok ... numaralı gayrimenkulün özel sebeplerden dolayı 24/7/2012 tarihinde çocuğunun annesi olması nedeniyle duyduğu güven kapsamında iade edilmesi kaydıyla herhangi bir bedel almaksızın davalı adına devrinin gerçekleştirildiği, davalının söz konusu gayrimenkulü hiç teslim almadığı ve hiç kullanmadığı, gayrimenkule ilişkin aidat bedelleri ve vergilerin davacı tarafından ödendiği, davacı tarafından söz konusu taşınmazın iadesi talep edildiğinde ise davalı tarafından herhangi bir cevap verilmemesi nedeniyle açılan zilyetliğe dayalı tapu iptali ve tescil davasında; davanın kabulü ile taşınmazın davacı adına kayıt ve tesciline hükmedildiği, bilirkişi tarafından yapılan inceleme sonucu gayrimenkulün dava tarihi olan 22/1/2018 tarihi itibarıyla değerinin ... TL, inceleme tarihi olan 23/7/2018 tarihi itibarıyla da ... olarak takdir edildiği görülmüştür.

Bu çerçevede, tapu harcı uygulamasında, Mahkemelerce bilirkişi raporlarına istinaden belirlenen tutarların yeniden değerlendirilme oranında artırılmasına ilişkin herhangi bir kanun hükmü ile buna ilişkin bir mevzuat uygulaması bulunmamakta olup, söz konusu gayrimenkulün tapuda adına tescil edilmesi işleminden, tescil işlemi sırasında taraflarınca daha yüksek bir bedelin beyan edilmemiş olması kaydıyla, devre konu gayrimenkulün tapuda tescili işleminin yapıldığı tarihteki emlak vergisi değeri ile anılan mahkeme kararında yer alan bilirkişi raporunda inceleme tarihi itibarıyla tespit edilen bedel kıyaslanarak yüksek olanı üzerinden, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendi 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