

"Aile Konutu Üzerinde Sağ Eşe Mülkiyet Hakkı Tesisi" davası sonucu mahkeme kararına göre yapılacak mülkiyet hakkı tescili işleminden ne şekilde harç aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2020/1995]-292185
Tarih	01.04.2021

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2020/1995]-292185

01.04.2021

Konu : Mahkeme kararına göre yapılacak mülkiyet hakkı tescili işleminde tapu harcı oranı

İlgi : Hisar Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğüne hitaben düzenlenen 12.11.2020 tarih ve 2978561 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve eki özelge talep formunda, İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 2 parsel sayılı taşınmazın tamamı adına kayıtlı iken İstanbul ... Aile Mahkemesinde görülen "Aile Konutu Üzerinde Sağ Eşe Mülkiyet Hakkı Tesisi" davası sonucu 3/11/2020 tarihinde kesinleşen 1/10/2020 tarihli ve Esas No:2019/..., Karar No:2020/... sayılı karar gereği adına yapılacak mülkiyet tescili işleminde uygulanacak tapu harcı oranının ne olacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

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 olacağı belirtilmiştir.

492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün; 13/c fıkrasında, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) maktu; 20/a fıkrasında ise 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 hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 240 ıncı maddesinde, *"Sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir; mal rejimi sözleşmesiyle kabul edilen başka düzenlemeler saklıdır.*

Sağ kalan eş, aynı koşullar altında ev eşyası üzerinde kendisine mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir.

Sağ kalan eş, mirasbırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, İstanbul ... Aile Mahkemesinin 1/10/2020 tarih ve Esas No:2019/..., Karar No:2020/... sayılı kararının incelenmesinden,

- Davacının; eşi ... ile 1980 tarihinde evlendiğini, eşinin mayıs 2019'da vefat ettiğini, eşinin tek mirasçısı olarak geriye davalının (... ..) kaldığını, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, ... Kebapçı ve ... deresi mevki ... ada 2 parselde kayıtlı olan taşınmazın evlilik birliği içerisinde 2002'den sonra edinildiğini, bu taşınmazın aile konutu olduğunu, Muğla, Marmaris ... köyü ... parselde kayıtlı taşınmazın da evlilik birliği içerisinde edinildiğini, bu taşınmazlara ilişkin mal rejimi tasfiyesi neticesinde doğacak olan katılma alacağı ve değer artış paylarının hesaplanmasını, TMK'nın 240 ıncı maddesi uyarınca tasfiye alacağına mahsuben Sarıyer'de bulunan taşınmazda kendisi adına mülkiyet hakkı tesis edilmesi gerektiğini belirterek tapu kaydının iptali ile kendisi adına tesciline karar verilmesini talep ettiği,

- İstanbul ili Sarıyer ilçesi ... köyü Kebapçı ve ... Deresi .../2 ada/parsel arsa nitelikli taşınmazın tarafından 13/5/2002 tarihinde mülk edinildiği, 8/11/2019 tarihinde'e intikal ettiği, 19/11/2019 tarihinde tarafından satın alınarak mülk edinildiği, 21/9/2020 tarihinde satış yoluyla tekrardan davalı adına tescil edildiği,

- İstanbul 8. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2019/... esas 2019/... esas sayılı ilamında; ... ve ...'den olma'ün ve ... ve ...'den olma'ün İstanbul ... Sulh Hukuk Mahkemesinin 17/6/2019 tarihli 2019/958 esas 2019/527 karar sayılı kararı ile muris'ün mirasını reddettiği,'ün 30/5/2019 tarihinde ölümü nedeni ile miras meselesi bir pay olarak kabul edilerek; bir payın'e aidiyetine ve verasetin bu şekilde sübutuna karar verildiği,

- İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, ada 2 parselde keşif yapıldığı, 7/1/2020 tarihli bilirkişi raporuna göre 30/5/2019 (... .. ölüm tarihi) tarihinde 6.000.000 TL, 3/1/2020 (keşif tarihi) tarihi değerinin 6.500.000 TL olduğunun tespit edildiği, 12/8/2020 tarihli hesap bilirkişi raporuna göre; 7/1/2020 tarihli bilirkişi raporuna göre değer tespitine ilişkin tasfiyeye en yakın tarih olarak belirlenen İstanbul ili Sarıyer ilçesi Zekeriyaköy köyü ... ve ... Deresi 103/2 ada/parsel arsa nitelikli taşınmazın değerinin 6.500.000 TL olduğu, davacının katılma alacağının 3.250.000 TL olduğu kanaatine varıldığı,

- Dava konusu meskenin davacı ile muris eşinin aile konutu olduğuna dair tapu kaydında şerh mevcut olduğu gibi davalı tarafın da cevap dilekçesinde bu taşınmazın evlenmenin devam ettiği süreçte aile konutu olarak kullanıldığı hususunu doğruladığı, gerek taraf ve tanık beyanlarından gerekse dosya içeriğinden dava konusu İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, ... köyü, ... ada, 2 parsel sayılı taşınmazda bulunan meskenin davacının ve murisin aile konutu olduğuna kanaat getirilerek davanın kabulüne, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, ... köyü, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptaline, TMK'nın 240 ncı maddesi gereğince davacı adına tapuya kayıt ve tesciline hükmedildiği

anlaşılmıştır.

Bu itibarla, İstanbul ... Aile Mahkemesinin 1/10/2020 tarih ve 2019/... Esas, 2020/... Karar sayılı kararında İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın değerinin 6.500.000 TL olduğu,'ün katılma alacağının 3.250.000 TL olduğu kanaatine varıldığı dikkate alındığında, söz konusu taşınmazın'ün katılma alacağına karşılık gelen kısmının adına tescili işleminden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-c maddesine göre; kalan kısmının adına tescilinden ise aynı tarifenin I/20-a fıkrasına 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. — 13.09.2026