

TOKİ'den Satın Alınan Arsanın Satış Sözleşmesinin Feshine Bağlı Olarak TOKİ'ye İade/Devir Edilmesi Halinde Tapu Harcı Uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2019/56]-317573
Tarih	23.11.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04.01[2019/56]-317573

23.11.2020

Konu : TOKİ'den Satın Alınan Arsanın Satış Sözleşmesinin Feshine Bağlı Olarak TOKİ'ye
İade/Devir Edilmesi Halinde Tapu Harcı Uygulaması

İlgi : 16/9/2019 tarih ve 940502 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan Ankara İli, ... İlçesi, ... Mevkiindeki 12.212 metrekare yüzölçümlü ... ada... parsel (Yeni ... ada ... parsel) sayılı arsanın 30/11/2011 tarihinde ihale yoluyla şahsınızla birlikte 200 kişilik bir grup tarafından Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'den satın alındığı, bedelin taksitler halinde ödendiği, Aralık 2016 tarihi itibarıyla tüm ödemelerin tamamlandığı, şahsınıza ait arsa hissesinin 20/12/2016 tarihinde tapusunun alındığı belirtilerek, Tapu Müdürlüğünde tapuları devir alınan hisselerinizin satış sözleşmesinin feshine bağlı olarak TOKİ'ye tekrar devir/iade edilmesi durumunda, tapu harcından muaf olup olmayacağınız 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, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendinde, 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 veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istisnâlerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde harçtan müstesna tutulan işlemler bentler halinde sayılmış, 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, gerek 492 sayılı Kanunda gerekse 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda, TOKİ'den satın alınan ve tapuda devri gerçekleştirilen arsa hisselerinin, taraflar arasında yapılacak yeni anlaşmaya istinaden, satış sözleşmesinin feshine bağlı olarak TOKİ'ye tekrar devredilmesi işleminin tapu harcından muaf olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Buna göre, mevcut satış sözleşmesinin taraflar arasındaki anlaşmayla feshine bağlı olarak TOKİ'den satın alınan ve tapuda devri yapılan arsa hissesinin TOKİ'ye tekrar devrine ilişkin tapu işleminde, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre tarafınızdan tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04.01[2019/56]-317573

23.11.2020

Konu : TOKİ'den Satın Alınan Arsanın Satış Sözleşmesinin Feshine Bağlı Olarak TOKİ'ye
İade/Devir Edilmesi Halinde Tapu Harcı Uygulaması

İlgi : 16/9/2019 tarih ve 940502 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan Ankara İli, ... İlçesi, ... Mevkiindeki 12.212 metrekare yüzölçümlü ... ada... parsel (Yeni ... ada ... parsel) sayılı arsanın 30/11/2011 tarihinde ihale yoluyla şahsınızla birlikte 200 kişilik bir grup tarafından Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'den satın alındığı, bedelin taksitler halinde ödendiği, Aralık 2016 tarihi itibarıyla tüm ödemelerin tamamlandığı, şahsınıza ait arsa hissesinin 20/12/2016 tarihinde tapusunun alındığı belirtilerek, Tapu Müdürlüğünde tapuları devir alınan hissenizin satış sözleşmesinin feshine bağlı olarak TOKİ'ye tekrar devir/iade edilmesi durumunda, tapu harcından muaf olup olmayacağınız 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, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendinde, 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 veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimplâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde harçtan müstesna tutulan işlemler bentler halinde sayılmış, 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, gerek 492 sayılı Kanunda gerekse 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda, TOKİ'den satın alınan ve tapuda devri gerçekleştirilen arsa hisselerinin, taraflar arasında yapılacak yeni anlaşmaya istinaden, satış sözleşmesinin feshine bağlı olarak TOKİ'ye tekrar devredilmesi işleminin tapu harcından muaf olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Buna göre, mevcut satış sözleşmesinin taraflar arasındaki anlaşmayla feshine bağlı olarak TOKİ'den satın alınan ve tapuda devri yapılan arsa hissesinin TOKİ'ye tekrar devrine ilişkin tapu işleminde, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre tarafınızdan 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 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.